

**UCHWAŁA NR XII/95/2020  
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU ODRZAŃSKIM**

z dnia 4 września 2020 r.

**w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy  
Bytom Odrzański**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXIX/304/2014 z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański, Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański, zwane w dalszej części uchwały „Studium”.

**§ 2.** Studium obejmuje swym zasięgiem obszar w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Bytom Odrzański.

**§ 3.** Integralnymi załącznikami do uchwały są kolejno:

- 1) tekst „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański”, stanowiący Załącznik Nr 1;
- 2) rysunek „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański. Uwarunkowania”, w skali 1:10 000, stanowiący Załącznik Nr 2;
- 3) rysunek „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański. Kierunki”, w skali 1:10 000, stanowiący Załącznik Nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański, stanowiące Załącznik Nr 4.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytomia Odrzańskiego.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega podaniu do wiadomości publicznej przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Zbigniew Pazur**

**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY  
BYTOM ODRZAŃSKI**



**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XII/95/2020  
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU ODRZAŃSKIM  
z dnia 4 września 2020 r.**

**2020**







## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>WPROWADZENIE .....</b>	<b>5</b>
1.	Podstawowe informacje. Tryb opracowania .....	5
2.	Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa .....	6
3.	Podstawa opracowania studium .....	7
<b>II.</b>	<b>UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>9</b>
1.	Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.....	9
1.1.	Podstawowe informacje o gminie.....	9
1.1.1.	Obszar gminy .....	9
1.1.2.	Funkcje gminy .....	9
1.2.	Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu.....	9
1.2.1.	Zabudowa mieszkaniowa.....	11
1.2.2.	Zabudowa zagrodowa .....	11
1.2.3.	Zabudowa usługowa.....	11
1.2.4.	Przemysł i rzemiosło produkcyjne .....	12
1.2.5.	Tereny zieleni .....	12
1.2.6.	Użytki rolne .....	13
1.2.7.	Wody .....	13
1.3.	Uzbrojenie terenów.....	14
1.3.1.	Wodociąg .....	14
1.3.2.	Kanalizacja .....	14
1.3.3.	Oczyszczanie ścieków .....	14
1.3.4.	Gazownictwo.....	14
1.3.5.	Zaopatrzenie w ciepło.....	14
1.3.6.	Elektroenergetyka .....	14
1.3.7.	Telekomunikacja .....	15
2.	Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....	15
3.	Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	16
3.1.	Rzeźba terenu .....	16
3.2.	Budowa geologiczna .....	17
3.3.	Gleby.....	17
3.4.	Wody powierzchniowe i podziemne .....	17
3.5.	Warunki klimatu lokalnego.....	18
3.6.	Fauna i flora .....	18
3.7.	Hałas .....	20
3.8.	Pole elektromagnetyczne .....	21
3.9.	Uwarunkowania ekologiczne .....	22
4.	Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	25
4.1.	Charakterystyka układu przestrzennego i zabudowy historycznej .....	25
4.2.	Obiekty objęte ochroną .....	27
4.3.	Stanowiska archeologiczne.....	37
5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.....	42



6.	Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia..	43
6.1.	Warunki życia mieszkańców .....	43
6.2.	Administracja .....	43
6.3.	Opieka medyczna i socjalna .....	43
6.4.	Oświata i wychowanie .....	43
6.5.	Zróżnicowanie i dostępność usług .....	44
6.6.	Kultura, sport, turystyka i rekreacja .....	44
7.	Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	45
7.1.	Zagrożenie powodziowe .....	45
7.2.	Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych .....	45
7.3.	Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego .....	45
8.	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Bytom Odrzański ...	46
8.1.	Analiza ekonomiczna .....	46
8.2.	Analiza środowiskowa .....	48
8.2.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej .....	48
8.2.2.	Możliwości rozwoju i ograniczenia dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów .....	51
8.2.3.	Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska .....	52
8.2.4.	Ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania .....	52
8.3.	Analiza społeczna .....	54
8.3.1.	Liczba i rozmieszczenie ludności .....	54
8.3.2.	Ruch naturalny ludności .....	55
8.3.3.	Migracje ludności .....	56
8.3.4.	Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy .....	56
8.4.	Prognoza demograficzna .....	57
8.5.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....	58
8.6.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	59
8.6.1.	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę .....	59
8.6.2.	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych .....	60
8.6.3.	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę .....	61
8.6.4.	Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę .....	62
8.7.	Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy .....	63
8.8.	Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami .....	64
8.9.	Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta i Gminy Bytom Odrzański .....	66
9.	Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów .....	68
10.	Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....	69
10.1.	Obszar Natura 2000 .....	69
10.2.	Obszary chronionego krajobrazu .....	70
10.3.	Rezerwat przyrody .....	70
10.4.	Pomniki przyrody .....	71
11.	Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych .....	72



12.	Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych .....	72
12.1.	Udokumentowane złoża kopalin.....	72
12.2.	Główne zbiorniki wód podziemnych .....	73
13.	Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	73
14.	Uwarunkowania wynikające ze stanu system komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	73
14.1.	Sieć komunikacyjna .....	73
14.2.	Zaopatrzenie w wodę.....	77
14.3.	Odprowadzanie ścieków .....	78
14.4.	Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz.....	79
14.5.	Gospodarka odpadami.....	79
14.6.	Telekomunikacja .....	80
15.	Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	80
16.	Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.....	81
<b>III.</b>	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>83</b>
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	83
1.1.	Wytyczne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.....	83
1.2.	Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej gminy.....	85
1.3.	Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami .....	86
2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy .....	93
2.1.	Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne .....	93
2.2.	Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych .....	95
2.3.	Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy .....	95
2.4.	Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy .....	95
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	96
3.1.	Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska: .....	96
3.2.	Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium i uzdrowisk.....	101
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	102
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	104
5.1.	Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych.....	104
5.1.1.	Wodociąg .....	104
5.1.2.	Kanalizacja .....	105
5.1.3.	Gazownictwo.....	106
5.1.4.	Elektroenergetyka .....	107
5.1.5.	Ciepłownictwo .....	108
5.1.6.	Telekomunikacja .....	108



5.1.7.	Zagospodarowanie odpadów .....	109
5.2.	Układ drogowy .....	109
5.3.	Sieć kolejowa .....	111
5.4.	Droga wodna.....	112
5.5.	Komunikacja rowerowa.....	112
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	113
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 .....	114
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	115
9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	115
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	116
10.1.	Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	116
10.2.	Tereny rolnicze .....	116
10.3.	Tereny trwałych użytków zielonych .....	117
10.4.	Tereny leśne.....	117
10.5.	Tereny przeznaczone do zalesienia .....	118
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	118
12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	119
13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	120
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	120
15.	Obszary zdegradowane .....	120
16.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	120
17.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	121
<b>IV.</b>	<b>WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY .....</b>	<b>123</b>
<b>V.</b>	<b>POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA.....</b>	<b>124</b>
<b>VI.</b>	<b>INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM .....</b>	<b>125</b>
<b>VII.</b>	<b>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....</b>	<b>126</b>
<b>VIII.</b>	<b>OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM .....</b>	<b>127</b>



## I. WPROWADZENIE

### 1. Podstawowe informacje. Tryb opracowania

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych samorządu lokalnego. Podstawowym dokumentem określającym kierunki jej realizacji oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pomimo, iż studium nie jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim Uchwałą Nr III/20/03 z dnia 28 lutego 2003 r. przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański”, w którym określono główne cele i kierunki rozwoju przestrzennego oraz zasady prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy.

Zachodzące zmiany gospodarcze, społeczne i przestrzenne wpłynęły na potrzebę aktualizacji polityki przestrzenno-gospodarczej gminy. Przeprowadzona analiza aktualności wcześniej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański wykazała, iż przedmiotowy dokument planistyczny nie jest już aktualny zarówno w zakresie oczekiwań inwestycyjnych mieszkańców oraz inwestorów zewnętrznych, jak i braków merytorycznych wynikających z ówczesnego prawodawstwa. Planowany dalszy rozwój miasta i gminy, wynikający zarówno z potrzeb realizacji polityki przestrzennej, jak i zainteresowania inwestorów prywatnych, wymagał dostosowania zapisów studium w zakresie zasięgu i lokalizacji terenów inwestycyjnych. Konieczne stało się ustalenie odpowiednich zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, spełniających aktualne oczekiwania i potrzeby społeczności lokalnej, co w dalszej perspektywie umożliwi sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem ładu przestrzennego oraz potrzeb ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Istotną przesłanką przystąpienia do sporządzenia nowego studium była także konieczność uwzględnienia udokumentowanych złóż kopalin występujących na obszarze gminy.

W związku z powyższym Burmistrz Bytomia Odrzańskiego wystąpił do Rady Miejskiej z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański.

Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim Uchwałą Nr XXIX/304/2014 z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Zgodnie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) sporządzającym studium jest Burmistrz Bytomia Odrzańskiego. Studium przyjmowane jest uchwałą Rady Miejskiej i podlega nadzorowi Wojewody w zakresie jego zgodności z obowiązującym prawem.

Studium składa się z części tekstowej i graficznej obejmującej dwie plansze: „Uwarunkowania” oraz „Kierunki” wykonane w skali 1:10 000. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego powstało przede wszystkim w oparciu o:

- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233)

oraz przepisy odrębne.





Studium jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy. Jest ono dokumentem o charakterze planistycznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cel rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych w studium zasad oraz podjęcie koniecznych i pożądaných działań w polityce przestrzennej. Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy wpisanej w politykę przestrzenną państwa i województwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Podstawowym zadaniem studium jest także identyfikacja lokalnych uwarunkowań oraz określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, dzięki czemu staje się ono dokumentem wyznaczającym ogólną politykę przestrzenną gminy. Dokument ten jednocześnie zawiera wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określona w studium polityka przestrzenna jest zgodna z zasadami ustanowionymi przepisami prawa i uwzględnia następujące zagadnienia:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- walory krajobrazowe, stan środowiska przyrodniczego oraz wymagania jego ochrony,
- warunki i jakość życia, ochrona zdrowia oraz bezpieczeństwa ludności i mienia,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie odrębnych przepisów,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagania dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- wymagania wynikające z ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uchwała Rada Miejska. Nie jest ono jednak aktem prawa miejscowego, ale zawarte w nim zasady polityki przestrzennej są wiążące podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium stanowi ważny akt władztwa wewnętrznego, w którym Rada Miejska bezpośrednio wpływa na działania władzy wykonawczej.

## **2. Powiązania polityki przestrzennej samorządu terytorialnego z polityką przestrzenną województwa**

W myśl art. 11 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Bytomia Odrzańskiego sporządzając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma obowiązek uwzględniać ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego województwa lub niewprowadzenia do planu zagospodarowania przestrzennego województwa zadań rządowych, uwzględnia ustalenia programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy.

Burmistrz przedkłada projekt studium do zaopiniowania i uzgodnienia. Szczególnie istotnym jest, aby w studium zostały uwzględnione zamierzenia w zakresie ponadlokalnych inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenów.



### **3. Podstawa opracowania studium**

Podstawą prawną przystąpienia do opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański” jest art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami). Podstawę formalną opracowania stanowi natomiast Uchwała Nr XXIX/304/2014 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański.





STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI



## II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

#### 1.1. Podstawowe informacje o gminie

##### 1.1.1. Obszar gminy

Gmina Bytom Odrzański położona jest w południowej części województwa lubuskiego, w powiecie nowosolskim. Od strony południowej granica gminy jest jednocześnie granicą województwa. Gmina Bytom Odrzański od strony wschodniej graniczy z gminą Żukowice (powiat głogowski, województwo dolnośląskie), od strony południowej z gminą Niegosławice (powiat żagański), od strony południowej i zachodniej z gminą Nowe Miasteczko i gminą wiejską Nowa Sól (powiat nowosolski), a od strony północnej, przez rzekę Odrę, z gminą Siedlisko (powiat nowosolski).

Siedzibą władz jest miasto Bytom Odrzański. Gmina należy do stosunkowo niewielkich jednostek administracyjnych województwa lubuskiego, zajmuje 52,38 km<sup>2</sup>, w tym 2,30 km<sup>2</sup> przypada na obszar miasta.

Obszar gminy podzielony jest na 9 sołectw: Bodzów (dwa przysiółki: Kropiwnik i Sobolice), Bonów, Bycz, Drogomil, Królikowie, Małaszowice, Popowo, Tarnów Bycki i Wierzbnica składających się z 12 miejscowości.

##### 1.1.2. Funkcje gminy

Gmina stanowi obszar o charakterze wielofunkcyjnym. Miasto Bytom Odrzański pełni rolę lokalnego ośrodka obsługi ludności, ze strefą wpływu pokrywającą się z granicami administracyjnymi gminy. Dominującymi funkcjami w mieście są przemysł i usługi, funkcją uzupełniającą jest natomiast turystyka krajoznawcza. Na obszarze wiejskim dominuje rolnictwo, którego podstawę stanowią korzystne warunki naturalne, przede wszystkim glebowe. Funkcją uzupełniającą stanowi ponadto leśnictwo.

W 2018 roku w gminie Bytom Odrzański zarejestrowanych było 458 podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, z czego 438 prowadziło działalność w sektorze prywatnym. W gminie funkcjonowało 19 spółek handlowych, w tym 4 spółki z udziałem kapitału zagranicznego, 6 spółdzielni oraz 19 fundacji, stowarzyszeń i organizacji społecznych. Większość podmiotów gospodarczych zajmuje się działalnością w zakresie handlu hurtowego i detalicznego (23,36% ogółu podmiotów gospodarczych) i budownictwa (22,05% ogółu podmiotów gospodarczych). Istotnymi sektorami działalności są ponadto: działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (14,41% ogółu podmiotów gospodarczych), przetwórstwo przemysłowe (7,64% ogółu podmiotów), pozostała działalność usługowa (5,24% ogółu podmiotów gospodarczych) oraz opieka zdrowotna i pomoc społeczna (5,02% ogółu podmiotów gospodarczych).

Gmina Bytom Odrzański posiada atrakcyjne tereny i obiekty przeznaczone na działalność inwestycyjną. Głównym atutem jest zlokalizowanie na jej obszarze podstrefy Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej obejmującej obszar o powierzchni 13,27 ha, położony po południowej stronie drogi wojewódzkiej nr 292, przy wjeździe do miasta od strony Nowej Soli i Kożuchowa.

#### 1.2. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu

Miasto i Gmina Bytom Odrzański posiada 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone w granicach miasta i na obszarach wiejskich:

- 1) Zmiana nr 1/97 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XII/51/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Bytomiu Odrzańskim z dnia



- 28 listopada 1989 r. Uchwała nr XXIX/188/98 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 28 stycznia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. z dnia 20 marca 1998 r. Nr 4, poz. 39),
- 2) Zmiana nr 3/97 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXXIII/83/83 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Bytomiu Odrzańskim z dnia 16 grudnia 1983 r. Uchwała nr XXIX/189/98 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 28 stycznia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. z dnia 20 marca 1998 r. Nr 4, poz. 40),
  - 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXXIII/83/83 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Bytomiu Odrzańskim z dnia 16 grudnia 1983 r. przy ul. Poprzecznej z przeznaczeniem na cele funkcji rolniczej. Uchwała nr XIX/144/01 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 2 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 22 czerwca 2001 r. Nr 26, poz. 309),
  - 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przy ul. Kościelnej i Głogowskiej. Uchwała nr XIX/145/01 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 2 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 22 czerwca 2001 r. Nr 26, poz. 310),
  - 5) Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrz., obejmującej obszar położony w granicach miasta Bytom Odrz. i wsi Tarnów Bycki, z przeznaczeniem pod budowę wału przeciwpowodziowego wzdłuż rzeki Odry. Uchwała nr XIX/146/01 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 2 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 22 czerwca 2001 r. Nr 26, poz. 311),
  - 6) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrz., obejmującego tereny położone w granicach wsi Tarnów Bycki. Uchwała nr XIX/147/01 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 2 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 22 czerwca 2001 r. Nr 26, poz. 312),
  - 7) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrz., obejmującego tereny położone w granicach wsi Bodzów, Bonów i Wierzbnica. Uchwała nr XIX/148/01 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 2 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 22 czerwca 2001 r. Nr 26, poz. 313),
  - 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Miasta i Gminy Bytom Odrz. Uchwała nr XVI/126/05 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 11 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 18 marca 2005 r. Nr 12, poz. 216),
  - 9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim przy ul. Młyńskiej. Uchwała nr XII/87/2007 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 12 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 31 stycznia 2008 r. Nr 10, poz. 264),
  - 10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej. Uchwała nr XVI/120/2008 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 24 lipca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 22 września 2008 r. Nr 96, poz. 1427).

Granice obszarów objętych powyższymi planami miejscowymi przedstawiono na planszach studium „Uwarunkowania”.

Gmina Bytom Odrzański jest gminą miejsko-wiejską, co w bezpośredni sposób wpływa na sposób zagospodarowania przestrzeni i przeznaczenie obszarów pod poszczególne funkcje. Na terenie gminy wyróżnić można następujące formy zagospodarowania:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
- tereny zieleni,
- użytki rolne,
- cieki i zbiorniki wodne.



### **1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa**

Na terenie miasta zlokalizowane są zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zarówno w obrębie centrum jak i w postaci osiedli mieszkaniowych. Na terenach wiejskich zabudowa mieszkaniowa występuje głównie jako element zintegrowany zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Coraz częściej jednak pojawiają się budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, niezwiązane z gospodarstwami rolnymi.

### **1.2.2. Zabudowa zagrodowa**

Zabudowa zagrodowa występuje we wszystkich wsiach na terenie gminy i związana jest bezpośrednio z gospodarstwami rolnymi. Składa się z budynków mieszkalnych, budynków inwentarskich (np. obór, chlewni, stajni), składowych (stodół), szklarni oraz gospodarczych (garaży, składów itp.), w zależności od profilu gospodarstwa.

### **1.2.3. Zabudowa usługowa**

Miasto i gmina Bytom Odrzański jest wyposażona w obiekty służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb jej mieszkańców w zakresie administracji, oświaty, opieki medycznej, handlu, kultu religijnego, kultury oraz sportu i rekreacji.

#### **▪ oświata i wychowanie**

Na terenie miasta i gminy funkcjonują następujące placówki oświatowe:

- Zespół Szkół im. Józefa Wybickiego: Szkoła Podstawowa im. Józefa Wybickiego w Bytomiu Odrzańskim oraz Gimnazjum Publiczne w Bytomiu Odrzańskim,
- Przedszkole Publiczne w Bytomiu Odrzańskim.

#### **▪ opieka medyczna i socjalna**

Ochroną zdrowia na terenie miasta i gminy zajmuje się Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Rodzinne Centrum Zdrowia” w Bytomiu Odrzańskim, Przychodnia Przychodnia Rehabilitacyjna przy Spółdzielni Niewidomych „Nadodrze” oraz dwa gabinety lekarskie (pediatryczno-kardiologiczny i stomatologiczny). Zaopatrzenie w zakresie środków medycznych pełnią dwie apteki w Bytomiu Odrzańskim.

#### **▪ kultura**

Działalność kulturalną prowadzi Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury oraz Biblioteka Publiczno-Szkolna w Bytomiu Odrzańskim.

#### **▪ obiekty sakralne**

Obsługa mieszkańców miasta i gminy Bytom Odrzański w zakresie usług kultu religijnego realizowana jest przez Kościół wyznania rzymskokatolickiego p.w. Św. Hieronima oraz Kościół Zielonoświątkowy – Zbór św. Ducha.

#### **▪ administracja i finanse**

Urzędy i instytucje obsługujące mieszkańców skupiają się w mieście. W Bytomiu Odrzańskim swą siedzibę mają:

- Urząd Miejski w Bytomiu Odrzańskim,
- Zakład Gospodarki Komunalnej w Bytomiu Odrzańskim,
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Nadzór Wodny w Bytomiu Odrzańskim,
- Ochotnicza Straż Pożarna,
- Bank Spółdzielczy w Nowej Soli, Oddział w Bytomiu Odrzańskim,
- Urząd Pocztowy.

Obszar miasta i gminy został podzielony na dwa rewiry dzielnicowych należące do właściwości



terytorialnej Komendy Powiatowej Policji w Nowej Soli. W zakresie administracji Bytom Odrzański zapewnia mieszkańcom miasta i gminy prawidłowy poziom usług.

▪ **sport**

Na terenie gminy zlokalizowany jest stadion miejski w Bytomiu Odrzańskim udostępniony Miejskiemu Klubowi Sportowemu „Odra”, stadion w Wierzbnicy udostępniony Klubowi LZS „Błękitni”, boiska sportowe w Bytomiu Odrzańskim i we wsiach: Tarnów Bycki, Małaszwowice, Drogomil, Bycz, Bodzów, Bonów oraz plac pod boisko w Królikowicach.

▪ **turystyka i rekreacja**

Miasto i gmina dysponuje mało liczącym się zagospodarowaniem ukierunkowanym na obsługę ruchu turystyczno-rekreacyjnego. Bazę noclegową dla turystyki stanowią jedynie dwa obiekty: zajazd Spółdzielni Niewidomych „Nadodrze” i Hotel „Złoty Lew” w Bytomiu Odrzańskim, dysponujące łącznie 100 miejscami noclegowymi.

▪ **handel oraz obsługa ludności i przedsiębiorstw**

Funkcja usługowa wykazuje silną koncentrację na terenie miasta. W Bytomiu Odrzańskim działa bank, placówka pocztowa, stacje benzynowe, kilka dyskontów spożywczych oraz wiele lokali handlowo-usługowych i gastronomicznych. W mieście zlokalizowane są także instytucje administracji samorządowej szczebla gminnego oraz podległe temu sektorowi jednostki budżetowe. Znajduje się tu także hotel, zajazd i zespoły opieki zdrowotnej.

#### **1.2.4. Przemysł i rzemiosło produkcyjne**

Miasto i gmina Bytom Odrzański posiada stosunkowo dobrze rozwinięte zaplecze produkcyjne. W 2018 roku na terenie gminy funkcjonowało 35 przedsiębiorstw zaliczanych do grupy przetwórstwa przemysłowego i 101 związanych z budownictwem. Istniejące profile działalności zakładów produkcyjnych zlokalizowanych na terenie gminy związane są głównie z produkcją materiałów budowlanych.

Gmina Bytom Odrzański należy do bardzo dobrze przygotowanych na przyjęcie nowych inwestorów. Od kwietnia 2001 roku na obszarze gminy funkcjonuje podstrefa Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej obejmująca obszar o powierzchni 13,27 ha, zlokalizowana przy granicy z miastem na gruntach wsi Tarnów Bycki. Podstrefa została ustanowiona rozporządzeniem Rady Ministrów w 1997 r., w celu przyciągnięcia inwestorów krajowych i zagranicznych poprzez system ulg i preferencji podatkowych. Strefy powołano na 20 lat, będą więc istniały do 2017 r., co dla inwestorów oznacza stabilność obecnie obowiązujących warunków działania. W sposobie zagospodarowania podstrefy należy dążyć do przyciągnięcia nowoczesnych technologii oraz inwestycji o takiej skali i rodzaju działalności gospodarczej, która przyciągnie kooperantów i następnych inwestorów.

#### **1.2.5. Tereny zieleni**

Położenie geograficzne, ukształtowanie terenu i wody powierzchniowe mają znaczący wpływ na rodzaj i charakter zieleni występującej w gminie. Największą powierzchnię zajmują lasy oraz łąki i pastwiska. Naturalny system zieleni uzupełniony jest przez skwery, cmentarze oraz zieleń towarzyszącą zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej. Tereny zieleni urządzonej pełnią funkcje rekreacyjne, ekologiczne i zdrowotne – wpływają na łagodzenie lub eliminację uciążliwości życia na terenach zabudowy, kształtują układy urbanistyczne, wprowadzają ład przestrzenny oraz nadają specyficzny i indywidualny charakter miejscowości.



- **las**

Lasy zajmują 34% powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne występują w pradolinie Odry i na morenach czołowych Wzgórz Dalkowskich. Największy powierzchniowo kompleks leśny zajmuje tereny w zachodniej części gminy tj. pomiędzy wsiami Małaszowice, Wierzbica, Królikowice oraz Tarnów Bycki.
- **łąki**

Największa koncentracja łąk ma miejsce w dolinie Odry. Tereny te odznaczają się wysokimi walorami krajobrazowymi.
- **cmentarze**

Na terenie gminy znajdują się liczne cmentarze, zarówno w Bytomiu Odrzańskim jak i w prawie w każdej wsi. W chwili obecnej jedynie na terenie miasta funkcjonuje czynny cmentarz komunalny. Pozostałe cmentarze to głównie ewangelickie, pochodzące z XIX w., nieczynne, częściowo zlikwidowane.
- **parki**

W Bytomiu Odrzańskim znajduje się park miejski (0,94 ha), a na terenie gminy sześć parków wiejskich. Największe położone są w Bonowie (3,5 ha), Sobolicach (19 ha) i Królikowicach (0,63). Są to parki krajobrazowe założone w XIX w. Zachowały się w nich liczne drzewa pomnikowe.

#### 1.2.6. Użytki rolne

Użytki rolne zajmują 2 988 hektarów, co stanowi ok. 57% całej powierzchni gminy. Większość z nich (79,2%) jest wykorzystywana jako grunty orne. Łąki zajmują 12,9%, pastwiska – 7%, a sady – 0,8 %.

Podstawą działalności rolniczej są dobre warunki naturalne dla rozwoju tej gałęzi gospodarki. Grunty orne charakteryzują się wysokimi klasami bonitacyjnymi. Gleby chronione II-III klasy zajmują ok. 35% ogólnej powierzchni użytków rolnych, co w warunkach glebowych województwa lubuskiego uznać należy za wyjątkowo korzystne.

W strukturze zasiewów dominują zboża (głównie pszenica). Pozostałe uprawy to głównie ziemniaki, rzepak i buraki cukrowe.

Na terenie gminy funkcjonują dwie duże fermy o obsadzie powyżej 40 tys. stanowisk, posiadające pozwolenie zintegrowane: Ferma Brojlera Kurzego w Wierzbicy i Gospodarstwo Drobiarskie w Tarnowie Byckim.

Produkcja rolnicza w gminie odbywa się głównie w gospodarstwach indywidualnych, które zostały zdominowane przez gospodarstwa o małej powierzchni do 5 ha. Pozostała część gruntów rolnych stanowi własność Skarbu Państwa.

#### 1.2.7. Wody

- **cieki wodne**

Sieć hydrograficzną gminy tworzy rzeka Odra (przeływająca wzdłuż północnej granicy gminy) wraz z jej lewobrzeżnymi dopływami, z których wyróżnia się ciek Biała Woda, stanowiący jej zachodnią granicę. W pradolinie występują starorzecza Odry oraz gęsta sieć rowów melioracyjnych mających za zadanie odwadnianie terenu w czasie wiosennych roztopów. Na pozostałym obszarze gminy istnieje jeszcze kilka cieków (m.in. Dobrzejówka), które bezpośrednio odprowadzają wodę z wysoczyzny do Odry.
- **zbiorniki wodne**

Na obszarze gminy brak jest większych zbiorników wodnych.





### 1.3. Uzbrojenie terenów

#### 1.3.1. Wodociąg

Miasto i gmina Bytom Odrzański odznacza się wysokim stopniem zwodociągowania. Wszystkie miejscowości w gminie są zwodociągowane i zaopatrywane w wodę. Według danych za 2018 rok długość sieci wodociągowej wynosiła 50,5 km, a liczba przyłączy wodociągowych do budynków mieszkalnych 829. Na terenach wiejskich występują jeszcze posesje i nieruchomości niepodłączone do wodociągu gminnego, które korzystają z własnych studni (liczba studni posesyjnych ok. 159 szt.).

Według danych za 2017 rok w mieście i gminie Bytom Odrzański łącznie gospodarstwom domowym dostarczono 173,0 tys. m<sup>3</sup> wody. W przeliczeniu na jednego mieszkańca oznaczało to zużycie na poziomie 32,7 m<sup>3</sup>.

#### 1.3.2. Kanalizacja

Miasto Bytom Odrzański jest obecnie skanalizowane w 86,4%. Na przeważającej części miasta wykonana jest kanalizacja ogólnospławna. Około 90% ścieków spływa grawitacyjnie do oczyszczalni ścieków w Tarnowie Byckim. Z części wschodniej miasta ścieki odprowadzane są do przepompowni ścieków zlokalizowanej przy ul. Głogowskiej, przepompowywane do kolektora głównego i odprowadzane do oczyszczalni ścieków. Teren miasta niewyposażony w kanalizację sanitarną posiada kanalizację wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do rzeki Odry, natomiast ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Łączna długość przyłączy sieci kanalizacyjnej w gminie według danych za 2018 rok wynosi 29,1 km a liczba przyłączy kanalizacyjnych do budynków mieszkalnych – 542. Łącznie do kanalizacji odprowadzono 140,0 tys. m<sup>3</sup> ścieków bytowych.

Oprócz niemal całkowitego skanalizowania miasta, jedynie dwa sołectwa zostały w całości wyposażone w sieć kanalizacyjną: Bycz i Tarnów Bycki. W miejscowościach wiejskich wybudowano 120 przydomowych oczyszczalni ścieków.

#### 1.3.3. Oczyszczanie ścieków

Gmina Bytom Odrzański posiada mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków bytowo-gospodarczych i deszczowych. Zlokalizowana jest ona na działce nr 452/32 obręb Tarnów Bycki. Przepustowość oczyszczalni wynosi 858 m<sup>3</sup>/d. Oczyszczone ścieki odprowadzane są rowem melioracyjnym do rzeki Odry w km 4+300.

#### 1.3.4. Gazownictwo

Długość rozdzielczej sieci gazowej na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański w 2017 roku wynosiła 33 534 m. Ogółem 844 budynków podłączonych jest do sieci gazowej, która obsługuje 3 039 mieszkańców. Zużycie gazu w 2017 roku wynosiło 940,8 tys. m<sup>3</sup>, w tym 495,6 tys. m<sup>3</sup> wykorzystywanych było na cele grzewcze.

#### 1.3.5. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie Gminy Bytom Odrzański gospodarka ciepła opiera się na indywidualnych, bądź lokalnych kotłowniach. Ponad połowa instalacji grzewczych na terenie gminy zasilana jest węglem. Ma to bezpośredni wpływ na jakość powietrza i jednocześnie rzutuje na znaczny udział „niskiej emisji” w emisji całkowitej zanieczyszczeń powietrza.

#### 1.3.6. Elektroenergetyka

Przez obszar gminy Bytom Odrzański przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV Żukowice – Leśniów Wielki na odcinku 9,1 km. W skład sieci dystrybucyjnej na terenie gminy Bytom Odrzański wchodzi linia 110 kV Żukowice – Bytom Odrzański – Nowa Sól Południe, linie średnich i niskich napięć oraz stacje transformatorowe. Na terenie gminy zlokalizowany jest główny punkt zasilania GPZ 110/20 Bytom.



### 1.3.7. Telekomunikacja

Wszystkie miejscowości w gminie Bytom Odrzański posiadają dostęp do sieci telefonii stacjonarnej. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej.

## 2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Gmina stanowi obszar o charakterze wielofunkcyjnym. Miasto Bytom Odrzański pełni rolę lokalnego ośrodka obsługi ludności, ze strefą wpływu pokrywającą się z granicami administracyjnymi gminy. Dominującymi funkcjami w mieście są przemysł i usługi, funkcją uzupełniającą jest natomiast turystyka krajoznawcza. Na obszarze wiejskim dominuje rolnictwo, którego podstawę stanowią korzystne warunki naturalne, przede wszystkim glebowe. Funkcją uzupełniającą stanowi ponadto leśnictwo. Zachodnia i południowa część gminy jest mocno zalesiona, a część północna stanowi obszary łąkowe położone w pradolinie Odry. Pozostała część to znaczne obszary gruntów uprawnych przesądzających o rolniczej funkcji gminy.

Charakter gminy w bezpośredni sposób wpływa na sposób zagospodarowania przestrzeni i przeznaczenie obszarów pod poszczególne funkcje.

Rolniczy charakter wynika z dobrej jakości gleb. Grunty orne charakteryzują się wysokimi klasami bonitacyjnymi. Największe obszary użytkowane rolniczo znajdują się we wschodniej i południowej oraz północnej części gminy, gdzie występują gleby dobrych klas bonitacyjnych. Krajobraz tej części zdominowany jest przez rozległe pola wzbogacone skupiskami zadrzewień śródpolnych, stanowiących najczęściej obudowę niewielkich cieków wodnych bądź rowów melioracyjnych.

W zachodniej i południowej części gminy wyraźnie zaznacza się przewaga lasów i gruntów zadrzewionych. Pozytywny wpływ lasu na środowisko przejawia się przede wszystkim w kształtowaniu i ochronie gleb oraz powietrza. Oddziałują stabilizująco na środowisko przyrodnicze poprzez wpływ na obieg wody, opady, wiatry, temperaturę, mikroklimat i erozję gleb. Równie istotne jest oddziaływanie na jakość naszego życia (jakość powietrza, czystość wód powierzchniowych, wypoczynek, turystykę, wartości estetyczne, krajobrazowe, kulturalne).

Głównym ogniwem w układzie sieci osadniczej jest miasto Bytom Odrzański. Pełni ono, obok funkcji mieszkaniowej, rolę lokalnego ośrodka usługowego, przemysłowego oraz obsługi turystycznej. Miasto skupia ok. 82% mieszkańców gminy. Pozostałą część sieci osadniczej cechuje duże, nieregularne rozdrobnienie.

Miasto usytuowane jest nad Odrą na południowym jej brzegu, przy linii kolejowej o znaczeniu magistralnym Wrocław – Szczecin. Przeważająca część zainwestowania miejskiego znajduje się pomiędzy rzeką Odrą a linią kolejową. Miasto posiada koncentryczny układ przestrzenny z centralnie usytuowanym ośrodkiem usługowym, obejmującym obszar Starego Miasta. Realizacje z ostatnich dwudziestu kilku lat, obejmujące głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, spowodowały wydłużenie kształtu miasta w kierunku zachodnim.

Stare Miasto, oprócz funkcji mieszkaniowej, pełni jednocześnie funkcję centrum usługowego. Z uwagi na jego zabytkowy charakter objęte jest ochroną konserwatorską. Istniejąca zabudowa wymaga sukcesywnej rehabilitacji. Proces ten podyktowany jest koniecznością podniesienia standardu technicznego i sanitarnego starych zasobów mieszkaniowych i usługowych oraz poprawy sprawności usługowej centrum usługowego.

Tereny zabudowy mieszkaniowej tworzą nieregularną tkankę rozmieszczoną w przeważającej części w kierunku południowym i zachodnim od rynku. Jest to zabudowa o niskim wskaźniku intensywności, przeważnie jednorodzinna. Stan techniczny budynków jest na ogół dobry. Znaczna część z nich zrealizowana została w ostatnim okresie.





Tereny o funkcji produkcyjno-technicznej (przemysł, składy, bazy) usytuowane są w różnych rejonach miasta. Największe obszarowo zakłady znajdują się w południowo-zachodniej jego części, przy ul. Sadowej, oraz we wschodniej części, przy ul. Głogowskiej. Pozostałe rozmieszczone są w obrębie centralnym.

Istniejące zasoby zieleni miejskiej tworzą system mozaikowy. Elementy tej zieleni jak: park, zieleńce, skwery, aleja nadbrzeżna nad Odrą, teren rekreacyjny z basenem, usytuowane są na obszarze całego miasta. Uzupełnienie tej zieleni stanowią dobrze urządzone i rozbudowane ogródki działkowe, położone w zachodniej jego części.

Miasto posiada dogodne warunki dla rozwoju przestrzennego. Ponadto, jego potencjał gospodarczy, dobry stan istniejącego zainwestowania oraz pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną, stanowią istotne czynniki miastotwórcze.

Pozostałą część sieci osadniczej cechuje duże rozdrobnienie. Wszystkie wsie należą do kategorii wsi małych, a zamieszkuje je ok. 18%. Wyposażenie wsi w usługi jest elementarne i stanowi je najczęściej sklep, świetlica oraz boisko sportowe.

Ze względu na zwarty obszar gminy odległości poszczególnych wsi od miasta nie są duże, co przy dobrej dostępności komunikacyjnej pozwala na prawidłową obsługę wszystkich jednostek osadniczych w obrębie gminy.

W układzie komunikacyjnym najważniejszą rolę spełniają drogi wojewódzkie przebiegające przez miasto: nr 292 prowadząca z Nowej Soli przez Bytom Odrzański do Głogowa oraz droga nr 293 prowadząca z Nowego Miasteczka do Bytomia Odrzańskiego, do drogi nr 292. Przez miasto przebiega ponadto droga wojewódzka nr 326 - od drogi 292 do Odry. Zerwany most na Odrze wyraźnie obniża jej znaczenie.

Drogi powiatowe i gminne rozchodzą się promieniście w kierunkach: Bodzowa, Wierzbnicy i Tamowa Byckiego.

### **3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **3.1. Rzeźba terenu**

Według podziału Polski J. Kondrackiego na krainy fizyczno-geograficzne miasto i gmina Bytom Odrzański położona jest w obrębie mezoregionu Pradoliny Głogowskiej (318.32) należącego do makroregionu Obniżenia Milicko-Głogowskiego (318.3) oraz mezoregionu Wzgórz Dalkowskich (318.42) należącego do makroregionu Wału Trzebnickiego (318.4). Makroregiony te wchodzi w skład podprowincji Niziny Środkowopolskiej (318).

Pradolina Głogowska stanowi formę dolinną o szerokości 5-15 km, z terasami Odry o powierzchni płaskiej, rozbitej krawędziami. W jej obrębie wyróżnia się terasę holoceniową zalewową, występującą na wysokości 64-67 m n.p.m. z kilkoma starorzeczami, oraz fragmenty terasy nadzalewowej, założonej na wysokości 67-70 m n.p.m.

Wzgórze Dalkowskie jest to wysoczyzna morenowa, płasko-falista, wyniesiona od 70 m w części północnej do wysokości 200 m n.p.m. w części południowej. Spadki terenu na wysoczyźnie wynoszą przeciętnie 5%. W rejonie krawędzi i pagórów wysoczyzna wykazuje spadki przekraczające 8 i 10%.

Rzeźba obszaru gminy charakteryzuje się amplitudą rzędu ok. 152 m. Najniżej położone miejsce u ujścia rzeki Biała Woda znajduje się na poziomie 63,7 m n.p.m., natomiast najwyższy punkt – 216 m n.p.m. położony jest na terenie rezerwatu leśnego „Annabrzeskie Wąwozy”.



### 3.2. Budowa geologiczna

Obszar gminy położony jest na obszarze Monokliny Przesudeckiej, gdzie pod osadami kenozoiku występują utwory triasu i jury. Nad nimi zalega kompleks osadów trzeciorzędowych i czwartorzędowych o miąższości 150-300 m. Różnice w budowie geologicznej występują pomiędzy terenami położonymi w pradolinie oraz na obszarze Wzgórz Dalkowskich.

W obrębie pradolin w budowie geologicznej biorą udział piaski i żwiry o znacznej miąższości, które włożone są w rozcięte starsze utwory plejstoceniowe i podłoże ilasto-piaszczyste trzeciorzędu. Osady lodowcowe czwartorzędu mają grubość 7 do 95 m.

Wzgórz Dalkowskie są wzniesieniami moreny czołowej spiętrzonych glaciektonicznie. W budowie geologicznej osady trzeciorzędowe wykształcone jako ropy i pyły zalegają płytko, czasami na powierzchni terenu. Przykryte są cienką powłoką osadów czwartorzędowych wykształconych jako piaski średnio i drobno-ziarniste, rzadziej gliny.

### 3.3. Gleby

Na obszarze gminy przeważają trzy typy genetyczne gleb: gleby brunatne, gleby bielcowe i mady. Pod względem zasięgu poszczególnych typów powierzchnia glebowa stanowi strukturę mozaikową.

Gmina charakteryzuje się dużym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych. Udział gleb najwyższych II i III klas stanowi ok. 35% ogólnej powierzchni użytków rolnych. Do najbardziej wartościowych gleb zalicza się mady rzeczne wykształcone z utworów aluwialnych, które należą do kompleksów pszennych, żytnich i pastewnych, charakteryzujących się wysoką produktywnością. Występują one przede wszystkim w obrębie Pradoliny Głogowskiej, w obniżeniach doliny Odry (część wschodnia i północna gminy). Na wysoczyźnie morenowej – Wzgórzach Dalkowskich (południowa część gminy) dominują natomiast najlepsze gleby brunatne zaliczane do kompleksów pszennych. Wartość bonitacyjna gleb brunatnych odpowiada II, III i IV klasie.

Najlepsze gleby należące do V i VI klasy bonitacyjnej przeważają w środkowej części gminy i stanowią 40% ogólnych zasobów użytków ornych.

**Tab. 3.3.1. Klasyfikacja gleb według klas bonitacyjnych w gminie Bytom Odrzański**

Klasa	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
II	27	0,90
IIIa	276	9,21
IIIb	471	15,72
III	264	8,81
IVa	411	13,71
IVb	290	9,68
IV	258	8,61
V	592	19,75
VI	408	13,61

Źródło: Program Ochrony Środowiska dla gminy Bytom Odrzański (aktualizacja) na lata 2013-2016 z perspektywą na lata 2018-2021.

Gleby narażone na dość intensywną erozję występują jedynie w przykrawędziowych oraz stokowych (spadki powyżej 5%) partiach wysoczyzny morenowej.

### 3.4. Wody powierzchniowe i podziemne

Sieć hydrograficzną gminy tworzy rzeka Odra (przepływająca wzdłuż północnej granicy gminy) wraz z jej lewobrzeźnymi dopływami, z których wyróżnia się ciek Biała Woda, stanowiący jej zachodnią granicę. W pradolinie występują starorzecza Odry oraz gęsta sieć rowów melioracyjnych mających za zadanie odwadnianie terenu w czasie wiosennych roztopów. Na pozostałym obszarze gminy istnieje jeszcze kilka cieków (m.in. Dobrzejówka), które bezpośrednio odprowadzają wodę z wysoczyzny do



Odry.

Decydujące znaczenie na poziom wód gruntowych ma budowa morfologiczna. W obu jednostkach geologicznych występujących na terenie gminy warunki hydrologiczne są odmienne. W obrębie Pradoliny Głogowskiej warstwa wodonośna jest zasobna, o dużej miąższości oraz o swobodnym zwierciadle wód, którego wahania uzależnione są od stanu wód rzeki Odry i mogą wynosić od 1 do 2,5 m p.p.t. W okresach wysokich stanów wody w rzece część terenów jest podtapiana, względnie zalewana. W obrębie wysoczyzny występuje przypowierzchniowa warstwa wodonośna izolowana od spodu łałami trzeciorzędowymi. Poziom wód gruntowych waha się w granicach 1-3 m p.p.t. i jest on uzależniony od wielkości rocznych opadów.

Cały teren pradoliny znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 (GZWP) o nazwie „Pradolina Barycz Głogów”. Jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy, posiadający status najwyższej ochrony (ONO) ze względu na położenie w strefie przypowierzchniowej oraz brak warstwy geologicznej chroniącej go w sposób naturalny przed dopływem zanieczyszczeń.

### **3.5. Warunki klimatu lokalnego**

Nad teren gminy, jak i całego województwa lubuskiego napływają w ciągu roku masy powietrza o znacznie zróżnicowanych cechach fizycznych.

Według A. Wosia wyraźnie dominują na tych obszarach masy powietrza polarno-morskiego, na które przypada 64% dni w ciągu roku, w dalszej kolejności są to masy powietrza polarno-kontynentalnego – 28%, masy powietrza polarno-arktycznego – 6% i zwrotnikowego – 2%. Gmina posiada więc klimat przejściowy, z wyraźną dominacją cech klimatu oceanicznego, co decyduje o tym, że zimy są tu łagodne, z częstymi odwilżami, zaś lata są chłodniejsze, z nieco wyższą liczbą opadów. Cechą tego klimatu jest duża zmienność temperaturowa.

Średnia roczna temperatura wynosi 8,1°C i jest wyższa od średniej temperatury dla Polski (7,5°C). Najcieplejszym miesiącem jest lipiec (+18,0°C), najzimniejszym styczeń (-1,5°C), długość okresu wegetacyjnego wynosi 220 dni. Liczba dni z pokrywą śnieżną waha się od 35 do 55. Suma opadów rocznych waha się w granicach 530-630 mm. W rocznym rozkładzie wiatrów przeważają wiatry sektora zachodniego (58%).

Klimat lokalny gminy uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach wysoczyznowych obejmujących zachodnią i południowo-zachodnią część gminy. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. Występujące tu kompleksy leśne posiadają korzystny wpływ na modyfikację klimatu lokalnego, gdyż powodują wyrównanie amplitud temperatur dobowych i wilgotności, retencjonują wilgoć oraz zapobiegają wysuszeniu gleb. Ważne są również walory zdrowotne lasów.

Rejon pradoliny, z gęstą siecią cieków, wód stojących oraz stosunkowo płytkim poziomem wód gruntowych, odznacza się mało korzystnymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny. Równoleżnikowy układ pradoliny wpływa jednak łagodząco na powyższe zjawiska, umożliwiając dobre przewietrzanie tych terenów.

### **3.6. Fauna i flora**

O bogactwie świata roślin i zwierząt na danym obszarze w dużym stopniu decyduje jego ukształtowanie oraz występowanie zróżnicowanych typów ekosystemu. Pod tym względem wyższą wartość przyrodniczą przedstawia obszar pradoliny, aniżeli tereny wysoczyzny, w szczególności południowej i wschodniej części gminy. Całkowita powierzchnia zajęta przez lasy i grunty leśne w Gminie Bytom Odrzański wynosi 1 755 ha. Lesistość gminy, jak na warunki województwa lubuskiego jest niska, wynosi tylko ok. 34% ogólnej powierzchni.



Lasy gminy leżą na pograniczu dwóch krain przyrodniczo-leśnych: krainy III Wielkopolsko-Pomorskiej, dzielnicy pojezierza Lubuskiego, mezoregionu Pradoliny Głogowskiej (III.6.C.) i krainy V Śląskiej, dzielnicy Równiny Dolnośląskiej mezoregionu Wzgórz Dałkowskich (V.I.a) z wyraźną przewagą fizjograficzną tej ostatniej.

Administracyjnie lasy te przynależą do dwóch nadleśnictw. Większa część należy do Nadleśnictwa Nowa Sól (obręb leśny Kozuchów), natomiast trzy kompleksy leśne (oddziały od nr 304 do 323) położone w południowej części gminy należą do Nadleśnictwa Szprotawa (obręb leśny Małomice).

Lasy Gminy Bytom Odrzański są terenami ciekawymi przyrodniczo i geograficznie z dobrymi glebami wytworzonymi w pradolinie Odry i na morenach czołowych Wzgórz Dalkowskich. Głównymi gatunkami lasotwórczymi na terenie Nadleśnictwa Nowa Sól są: sosna 79,9%, dąb 12,2%, brzoza 4,6%, olcha 2,2%, świerk 0,7% i jesion 0,4%. Największy powierzchniowo kompleks leśny zajmuje tereny w zachodniej części gminy tj. pomiędzy wsiami Małaszowice, Wierzbica, Królikowice oraz Tarnów Bycki. Tworzy go zespół boru sosnowego ze zróżnicowanymi siedliskami, na uboższych glebach piaszczystych dominuje sosna zwyczajna z domieszką brzozy, sosna jest gatunkiem dominującym wszystkich upraw leśnych. Na bogatych siedliskach, w dolinie Białej Wody występują dęby, lipy oraz rubinie akacje. Również na terenie Nadleśnictwa Szprotawa, gdzie teren ulega większemu sfałdowaniu, siedliska leśne są bardziej urozmaicone pod względem rosnących tu gatunków, większy jest udział drzew liściastych, głównie dębu i lipy. W strukturze drzewostanów przeważa II i III klasa wieku, tj. od 40 do 60 lat, w związku z przewagą drzewostanów młodych ograniczony jest uzysk drewna.

Na terenie gminy położone są trzy parki wiejskie: Park w Bonowie (o powierzchni 3,5 ha, w którym zachowały się następujące drzewa pomnikowe: platan klonolistny, topola drżąca, buk zwyczajny), Park w m. Sobolice (o powierzchni 19 ha: jesion wyniosły, buk zwyczajny, dąb szypułkowy, lipa szerokolistna, lipa drobnolistna, platan klonolistny, miłorząb dwuklapowy) oraz Park w Królikowicach (o powierzchni 0,63 ha, w którym znajdują się dęby pomnikowe). W Bytomiu Odrzańskim znajduje się park miejski o powierzchni 0,94 ha.

Flora roślin naczyniowych Gminy Bytom Odrzański jest stosunkowo bogata w odniesieniu do powierzchni zajmowanej przez gminę. Zdecydowana większość gatunków należy do powszechnie spotykanych na Niżu Środkowoeuropejskim. Z grupy gatunków środkowoeuropejskich występują tu: krzyżownica gorzkawa (*Polygala amarella*), psianka słodkogórz (*Solanum dulcamara*).

Rośliny podlegające ochronie są skąpo reprezentowane. Nieco liczniejsze są gatunki zaliczane do rzadkich. Wśród gatunków chronionych występują: widłak spłaszczony (*Lycopodium complanatum*), widłak goździsty (*Lycopodium claratum*), mącznica lekarska (*Arctostaphylos uva-ursi*), kruszyna pospolita (*Frangula alnus*), konwalia majowa (*Convallaria maialis*), bluszcz pospolity (*Hedera helix*), grażel żółty (*Nuphar luteum*), grzybień biały (*Nymphaea alba*), goździk kosmaty (*Diantus armeria*).

Gatunki rzadkie to: miłka drobna (*Eragrostis minor*), wiechlina cebulkowata (*Poa bulbosa*), turzycza Bueka (*Carex Buekii*), szafirek groniasty (*Muscari racemosum*), komosa kalinolistna (*Chenopodium opolifolium*), łoboda błyszcząca (*Atriplex nitens*), goździcznik wycięty (*Tunica prolifera*), koniczyna żółtobiała (*Trifolium ochroleucum*), groszek bulwiasty (*Lathyrus tuberosus*), kianianka wielka (*Cuscuta lupuliformis*), pływacz średni (*Urticularia intermedia*), ożanka nierównoząbkowana (*Teucrium scorodonia*), szałwia okrągowa (*Salvia verticillata*), konitrut błotny (*Gratiola officinalis*), pszeniec grzebieniasty (*Mlampyrum cristatum*), kozłek bżowy (*Valeriana sambucifolia*), rumian ruski (*Anthemis ruthenica*) oraz jastrzębiec wierzchotkowaty (*Hieracium cymosum*).

Pod względem ornitofauny najciekawszym obszarem gminy jest niewątpliwie dolina Odry. W okresie wiosenno-letnim na terenie tym występuje ok. 100 gatunków ptaków gniazdujących i zalatujących, np.: remiz (*Remis pendolinus*), słowik szary (*Luscinia luscinia*), brzęczka (*Locustella luscinioides*), świerszczak (*Locustella naevia*), wąsatka (*Panurus biarmicus*), sowa uszatka (*Asio otus*), płomykówka (*Tyto alba*) oraz kruk (*Corvus corvax*).

Z gatunków zagrożonych zaobserwowano nurogęsi, a z gatunków potencjalnie zagrożonych żurawia, bekasa, turkawkę, zimorodka, dzięcioła średniego, świergotka łęgowego i świerszczaka. Wśród ssaków chronionych na terenie gminy występują: kret (*Talpa europaea*), jeż europejski (*Erinaceus europaeus*) i ryjówka aksamitna (*Sorex araneus*) oraz trzy gatunki nietoperzy: gacek wielkoluch (*Plecotus auritus*),





karlik malutki (*Pipistrellus pipistrellus*) i nocek rudy (*Myotis daubentoni*).

Spośród owadów uskrzydłych rozpoznano kilka gatunków podlegających ochronie: liszkarz tęcznik (*Calosoma sycophanta*), dzier kruszcowy (*Harpalus aeneus*), koziróg dębosz (*Cerambyx cerdo*), trzmiel ziemny (*Bombus terrestris*), trzmiel mesznik (*Bombus muscorum*), trzmiel kamiennik (*Bombus lapidarius*), trzmiel leśny (*Bombus silvarum*) i trzmiel ogrodowy (*Bombus hortorum*).

Z płazów ogoniastych odnotowano: traszkę zwyczajną (*Triturus vulgaris*) i traszkę grzebieniastą (*Triturus cristatus*).

Wśród gadów zaobserwowano dwa gatunki: jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*) i zaskroniec zwyczajny (*Natrix natrix*). Prawdopodobnie występuje też padalec (*Anguis fragilis*).

### 3.7. Hałas

Na obszarze gminy funkcjonują obiekty usługowe i produkcyjne, których działalność kształtuje klimat akustyczny terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących. Ze względu na coraz to nowsze technologie oraz zaostrzające się przepisy prawne hałas związany z przemysłem na terenie gminy nie jest uciążliwy. Lokalnie negatywne oddziaływania akustyczne powodują zakłady produkcyjne i gospodarstwa rolne.

Główne źródła hałasu stanowią natomiast drogi – o znaczeniu wojewódzkim, powiatowym i gminnym, odznaczające się zróżnicowanym obciążeniem komunikacyjnym, stanowiące jednocześnie podstawowe źródło emisji spalin i gazów. W ich rejonie występuje lokalne pogorszenie warunków akustycznych.

Czynnikami wpływającymi na poziom hałasu komunikacyjnego są: natężenie i płynność ruchu, procentowy udział pojazdów ciężarowych w strumieniu pojazdów, prędkość strumienia pojazdów, położenie drogi oraz rodzaj nawierzchni, ukształtowanie terenu, przez który przebiega trasa komunikacyjna, charakter obudowy trasy i rodzaj sąsiadującej z trasą zabudowy. Stały wzrost ilości pojazdów oraz natężenia ruchu komunikacyjnego spowodował, że zagrożenie hałasem komunikacyjnym jest dużo większe niż hałasem przemysłowym. Na terenie gminy największe zagrożenie ze strony hałasu komunikacyjnego stanowią drogi wojewódzkie.

Przez gminę Bytom Odrzański przebiegają trzy drogi wojewódzkie: nr 292 Nowa Sól – Bytom Odrzański, nr 293 Nowe Miasteczko – Bytom Odrzański oraz nr 326 w obrębie miasta, wokół których prawdopodobnie występuje zwiększone zanieczyszczenie powietrza gazami i pyłami oraz zwiększone zagrożenie hałasem związanych z ruchem komunikacyjnym. Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze w 2015 r. przeprowadził generalny pomiar ruchu na drogach wojewódzkich województwa lubuskiego. Rejestrowi podlegały wszystkie pojazdy samochodowe oraz rowery i pojazdy zaprzęgowe. W roku 2015 natężenie ruchu (SDR) na drodze wojewódzkiej nr 292, na odcinku Rejów – Bytom Odrzański, kształtowało się na poziomie 3 308 pojazdów/dobę, z czego 2 669 pojazdów/dobę to samochody osobowe i mikrobusy, a obciążenie ruchem ciężarowym wynosiło 248 pojazdów/dobę, natomiast na odcinku Bytom Odrzański – granica województwa kształtowało się na poziomie 2 523 pojazdów/dobę, z czego 1 763 pojazdów/dobę przypadało na samochody osobowe i mikrobusy, a na ruch ciężarowy 371 pojazdów/dobę. Na drodze wojewódzkiej nr 293, na odcinku Nowe Miasteczko – Bytom Odrzański, natężenie ruchu było znacznie mniejsze i kształtowało się na poziomie 471 pojazdów/dobę, z czego 365 pojazdów/dobę stanowiły samochody osobowe i mikrobusy, a 15 pojazdów/dobę samochody ciężarowe. Dla przedmiotowych dróg w granicach gminy Bytom Odrzański nie prowadzono jednak pomiarów hałasu drogowego.

Pewna uciążliwość ze względu na zwiększony hałas może występować wzdłuż magistralnej linii kolejowej nr 273 Wrocław Główny – Szczecin Główny. Uciążliwość transportu kolejowego wynika z wysokiego poziomu emitowanego hałasu i znaczny zasięg jego oddziaływania, zwłaszcza w porze nocnej. Odwrotnie jednak niż w hałasie drogowym, w transporcie szynowym następuje generalnie tendencja spadkowa intensywności ruchu kolejowego. Hałas kolejowy ma charakter lokalny, a jego uciążliwość związana jest z pojedynczymi przejazdami pociągów.

Źródłem hałasu oprócz infrastruktury drogowo-kolejowej zlokalizowanej na terenie gminy Bytom Odrzański mogą być napowietrzne linie energetyczne. Pomiarów zakłóceń, wykonane w pobliżu



typowych linii 110 kV (jak nakazuje norma, w odległości 20 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu) wykazują poziom w granicach 30-40 dB, czyli znacznie mniej niż wynosi wartość dopuszczalna w normie krajowej, natomiast w przypadku linii 200 kV poziom ten w odległości 25 m od osi linii może osiągać wartość do 40 dB. Przepisy krajowe dotyczące ochrony środowiska przed hałasem ustalają jego dopuszczalne poziomy według rodzaju terenu, przez który przebiega linia wysokiego napięcia, w szczególności wyróżniając tereny zabudowy mieszkaniowej.

Wokół linii średnich napięć: 6, 15, 20, 30 kV hałas od ulotu praktycznie nie pojawia się, gdyż przekroje przewodów – dobierane do przesyłu prądów roboczych – są na tyle duże, że przy ww. napięciach wyładowania niezupełne nie występują.

Zagadnienia dotyczące hałasu przemysłowego są dobrze rozpoznane, a obowiązujące regulacje prawne oraz dostępne technologie i metody zmniejszania hałasu, umożliwiają na ogół skuteczną eliminację istniejących zagrożeń. Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zmianami) zapewnienie właściwego kształtowania klimatu akustycznego w otoczeniu obiektów przemysłowych i warsztatów rzemieślniczych jest obowiązkiem ich właściciela (lub innego podmiotu posiadającego do nich tytuł prawny). Na mocy art. 141 i 144 ustawy działalność zakładów nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, jeśli zostały ustalone, ani też powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający ma tytuł prawny, a w przypadku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, poza tym obszarem. W przypadku stwierdzonego pomiarowo przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, spowodowanego działalnością zakładu, wydawana jest przez organy ochrony środowiska decyzja o dopuszczalnym poziomie hałasu.

### **3.8. Pole elektromagnetyczne**

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są systemy przesyłowe energii elektrycznej, stacje radiowe, telewizyjne i telefonii komórkowej, urządzenia diagnostyczne, terapeutyczne, urządzenia przemysłowe i urządzenia użytku domowego. Promieniowanie to występuje powszechnie w środowisku. Ujemny wpływ na stan środowiska i zdrowie ludzi mają urządzenia, które emitują fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości od 0,1 do 300 MHz i mikrofal od 300 do 300 000 MHz, umieszczone w środowisku naturalnym.

Stacje telefonii komórkowej są obecnie najbardziej rozpowszechnionym rodzajem obiektów radio-komunikacyjnych. Na obszarze gminy zlokalizowane są dwie stacje bazowe telefonii komórkowej (Bytom Odrzański i Wierzbnica). W otoczeniu typowych stacji bazowych telefonii komórkowych pola elektromagnetyczne o wartościach wyższych od dopuszczalnych występują nie dalej niż kilkadziesiąt metrów od samych anten i na wysokości ich zainstalowania.

Wśród źródeł promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego wskazać należy linię elektroenergetyczną najwyższych napięć 220 kV Żukowice – Leśniów Wielki oraz linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV Żukowice – Bytom Odrzański – Nowa Sól Południe. Przebiegające przez obszar gminy linie elektroenergetyczne wymagają pasów technologicznych, w obrębie których nie należy lokalizować obiektów kubaturowych ze względu na ochronę ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, możliwe jest natomiast prowadzenie gospodarki rolnej (uprawy polowe, wypasy). Szkodliwy wpływ tego rodzaju linii rozciąga się od 12 do 60 m od osi linii w obie strony. Pasy technologiczne wynoszą dla poszczególnych linii napowietrznych 50 m od osi m dla linii 220 kV oraz 15 m od osi dla linii 110 kV.

W 2010 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Zielonej Górze przeprowadził badania natężenia PEM w punkcie pomiarowym w Bytomiu Odrzańskim. Średnia arytmetyczna zmierzonych wartości skutecznych natężeń pól elektrycznych promieniowania elektromagnetycznego dla zakresu częstotliwości co najmniej od 3 MHz do 3000 MHz uzyskanych dla punktu pomiarowego wyniosła 0,67 V/m. We wskazanym punkcie pomiarowym nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych poziomów wartości pól elektromagnetycznych.



### 3.9. Uwarunkowania ekologiczne

#### *Wody powierzchniowe i podziemne*

Gmina Bytom Odrzański położona jest w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 78. Najbardziej aktualna ocena jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego została przeprowadzona w roku 2016 przez Państwowy Instytut Geologiczny. Według ocen jakości wód podziemnych w granicach JCWPd nr 78 wykazano III klasę – zadowalającej jakości w punkcie pomiarowym Nowe Żabno (tylko pH wskazuje na IV klasę jakości – parametr terenowy).

Obszar gminy Bytom Odrzański położony jest w granicach jednolitych części wód powierzchniowych o nazwie „Odra od Kanału Wschodniego do Czarnej Strugi”, „Biała Woda”, „Barcina”, „Dobrzejówka” i „Szprotawica”. W 2018 r. przeprowadzono badania wód rzeki Odry w punkcie pomiarowo-kontrolnym „Odra – powyżej Nowej Soli (most na drodze Nowa Sól – Przyborów)”, wód Barciny w punkcie pomiarowo-kontrolnym „Barcina – m. Bytom Odrzański” oraz wód Szprotawicy w punkcie pomiarowo-kontrolnym „Szprotawica – ujście do Szprotawy (okolice m. Rudziny)”, dla których określono stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód.

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie Bytom Odrzański są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych i kolejowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych. Podnoszenie produkcji rolnej powoduje drenaż, odwodnienie i przekształcenia obszarów podmokłych, podobnie jak całych dolin rzecznych.

Niekwestionowana konieczność ochrony zasobów i jakości wód podziemnych wynika z roli, jaką woda odgrywa w gospodarce (zaspokajanie potrzeb bytowo-gospodarczych ludności, rolnictwo, przemysł). Długofalowe działania na rzecz ochrony wód powinny dotyczyć przede wszystkim ograniczenia ilości ścieków wykorzystywanych rolniczo oraz przestrzegania obowiązków wynikających z pozwoleń wodno-prawnych.

#### *Gleby*

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) na cele nierolnicze i nieleśne można przeznaczać przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku – inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

Ze względu na niewielki udział gleb najwyższych klas bonitacyjnych powinny być one szczególnie chronione przed wyłączeniem z produkcji rolnej. Ochrona gruntów rolnych polega na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej i ruchów masowych ziemi, rekultywacji i zagospodarowaniu gruntów na cele rolnicze, zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych oraz ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Wpływ na gleby i ziemię polega na ich degradacji poprzez deponowanie zanieczyszczeń z opadów atmosferycznych (siarczany, azotany, zakwaszenie), nadmierną chemizację rolnictwa oraz zanieczyszczeń komunikacyjnych szczególnie wzdłuż dróg. Chemiczne zanieczyszczenie gleb prowadzi



do ich zakwaszenia, naruszenia równowagi jonowej, a zwłaszcza nagromadzenia związków chemicznych czynnych biologicznie. Źródłami skażenia gleb w gminie są przede wszystkim rolnictwo i komunikacja.

W „Monitoringu chemizmu gleb ornych w Polsce w latach 2010-2012”, opracowanym przez Instytut Nawożenia i Gleboznawstwa Państwowego Instytutu Badawczego w Puławach, podano wyniki badań zmian szerokiego zakresu cech gleb użytkowanych rolniczo, szczególnie właściwości chemicznych, zachodzących w określonych przedziałach czasu pod wpływem rolniczej i poza rolniczej działalności człowieka. Spośród 216 stałych punktów pomiarowo-kontrolnych żaden nie znalazł się na terenie gminy Bytom Odrzański.

Zagrożeniem dla gleb i powierzchni jest erozja wodna i powietrzna, dlatego niezalesione tereny o dużych spadkach należy zabezpieczyć przed erozją przez zadrzewienie, zakrzaczenie ewentualnie założenie na nich trwałych użytków zielonych.

### ***Szata roślinna i świat zwierzęcy***

Walory przyrodnicze i krajobrazowe omawianego obszaru są generalnie oceniane wysoko. Najcenniejsze ekosystemy związane są z roślinnością leśną oraz użytkami zielonymi doliny Odry. Część tych ekosystemów została jednak przekształcona antropogenicznie, a występujące gatunki nie stanowią rodzimej roślinności. W wyniku wieloletniej działalności człowieka związanej z eksploatacją środowiska przyrodniczego nastąpiły przekształcenia naturalnych zespołów leśnych.

Lasy na obszarze gminy generalnie odznaczają się słabym stopniem degradacji. Główne zagrożenia dla ich kondycji zdrowotnej wynikają z działania czynników zarówno abiotycznych, biotycznych jak i antropogenicznych. Zagrożenia abiotyczne to najczęściej szkody powodowane przez silne wiatry, powodujące złomy i wykroty, obfite opady śniegu, powodujące łamanie gałęzi i całych drzew, pożary, skrajne warunki meteorologiczne czy zachwiania poziomu wód gruntowych. Do zagrożeń biotycznych zaliczono przede wszystkim szkody powodowane niekontrolowanym wzrostem populacji szkodliwych owadów, występowaniem grzybów pasożytniczych czy żerowaniem zwierzyny łownej. Do zagrożeń antropogenicznych zalicza się emisję szkodliwych substancji przez przemysł i transport oraz zwiększoną obecność ludzi w lesie (turystyka, wypoczynek, zbiór płodów runa leśnego i grzybów, pożary).

W celu zapewnienia prawidłowego stanu drzewostanów leśnych należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z zatwierdzonymi planami urzędu lasu dla nadleśnictw. W lasach niepaństwowych gospodarka leśna powinna być prowadzona według uproszczonych planów urzędu lasów. Należy wskazać również na dbałość o skupiska zieleni wysokiej występującej w parkach, na cmentarzach i skwerach. Jako skupiska zieleni wysokiej chronić należy zadrzewienia przydrożne, szpalerowe oraz zakrzaczenia i zadrzewienia śródpolne, gdyż spełniają one ważną rolę ochronną, i ekologiczną. Pożądaną sprawą jest zalesianie gruntów o słabych glebach, mało przydatnych dla rolnictwa (nieużytki i gleby słabych klas), szczególnie położonych przy krawędzi wysoczyzny i w sąsiedztwie lasów.

### ***Powietrze atmosferyczne***

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie z szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel i koks, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg.

Na terenie gminy Bytom Odrzański nie ma zlokalizowanych dużych obiektów przemysłowych czy produkcyjnych, stanowiących poważne źródło emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego. Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w określonych warunkach atmosferycznych mogą być transportowane nad teren gminy z ośrodków przemysłowych zlokalizowanych poza jej granicami – Głogów, Lubin, Zielona Góra.

Emisja niska obejmuje emisję ze źródeł niezorganizowanych, do których zalicza się lokalne kotłownie i piece węglowe używane w indywidualnych gospodarstwach domowych. Wielkość emisji z tych źródeł jest trudna do oszacowania i wykazuje zmienność sezonową – rosnąca w sezonie grzewczym, a malejąca latem. Spala się w nich również różnego rodzaju materiały odpadowe, w tym





odpady komunalne, które są źródłem emisji dioksyn, gdyż proces spalania jest niepełny i zachodzi w stosunkowo niskich temperaturach. Na obszarze gminy Bytom Odrzański obiekty produkcyjne i usługowe oraz budynki mieszkalne wyposażone są w indywidualne źródła ciepła. Przeważnie są to kotłownie na paliwo stałe (węgiel, koks, miał węglowy). Zanieczyszczenia z tego rodzaju źródła zawierają znaczne ilości popiołu (około 20%), siarki (1-2%) oraz azotu (1%). W znacznej większości domów węgiel spalany jest w przestarzałych konstrukcyjnie piecach bez właściwego nadzoru procesu spalania i bez urządzeń odpylających.

W wyniku spalania paliw w silnikach samochodowych do atmosfery przedostają się następujące zanieczyszczenia gazowe: tlenki azotu, tlenek węgla, dwutlenek węgla i węglowodory (szczególnie benzen) oraz sadza, pyły, zawierające m.in. związki ołowiu, kadmu, niklu i miedzi. Emitowane są również pyły gumowe powstające wskutek tarcia opon o nawierzchnie dróg. Emisja gazów ze źródeł mobilnych w wyniku reakcji fotochemicznych (przy wysokiej temperaturze) zachodzących z udziałem występujących w powietrzu tlenków azotu i węglowodorów przyczynia się do wzrostu stężenia silnie toksycznego ozonu w troposferze oraz powoduje powstawanie smogu fotochemicznego. Istotne jest również zapylenie powstające na skutek ścierania się opon, okładzin hamulcowych i nawierzchni dróg. Emisja komunikacyjna stanowi szczególne zagrożenie dla terenów przyległych do dróg, głównie ma niekorzystny wpływ na uprawy polowe. Na terenie gminy największe zagrożenie ze strony emisji komunikacyjnej stanowią drogi wojewódzkie przebiegające przez teren gminy.

Na podstawie wyników pomiarów stężeń zanieczyszczeń w powietrzu WIOŚ w Zielonej Górze przeprowadza coroczną ocenę jakości powietrza atmosferycznego. Rezultatem końcowym rocznej oceny jakości powietrza jest każdorazowo określenie klas wynikowych dla poszczególnych zanieczyszczeń w danej strefie. Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2018 dla gminy Bytom Odrzański należącej do strefy lubuskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia i ochrony roślin przedstawiają się następująco:

1. W kryterium ochrony zdrowia sklasyfikowano:
  - dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM<sub>2,5</sub> oraz poziomu docelowego kadmu i niklu – w klasie A,
  - dla poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM<sub>10</sub> – w klasie C,
  - dla poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłu PM<sub>10</sub> – w klasie C,
  - dla poziomu celu długoterminowego ozonu – w klasie D2.
2. W kryterium ochrony roślin strefę lubuską sklasyfikowano:
  - dla SO<sub>2</sub> i NO<sub>x</sub> zaliczono do klasy A,
  - dla poziomu docelowego ozonu – w klasie A,
  - dla poziomu celu długoterminowego ozonu – w klasie D2.

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Dla poprawy jakości powietrza w poszczególnych strefach, wdrażanie w życie zaleceń Programów ochrony powietrza dla stref będzie odbywać się sukcesywnie.

Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XLII/626/18 z dnia 26 lutego 2016 r. przyjął „Aktualizację programu ochrony powietrza dla strefy lubuskiej ze względu na przekroczenie wartości dopuszczalnej pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> oraz wartości docelowych benzo(a)pirenu oraz aresenu w nim zawartych”, natomiast Uchwałą Nr XLVI/553/14 z dnia 24 marca 2014 r. przyjął „Plan działań krótkoterminowych dla strefy lubuskiej”.



#### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **4.1. Charakterystyka układu przestrzennego i zabudowy historycznej**

Jak wynika z badań historycznych i inwentaryzacji stanowisk archeologicznych osadnictwo na obszarze dzisiejszej gminy występuje od czasów wczesnodziejowych prawie we wszystkich miejscowościach. Z czasów nowożytnych pochodzi jedynie Kropiwnik oraz Pastuszyn, Popowo i Ścieżyna Leśna.

Najczęstszym typem wsi jest ulicówka reprezentowana przez miejscowości: Bonów, Królikowice, Popowo, Sobolice, Tarnów Bycki i Wierzbiczki. Układ ulicowo-placowy występuje w Bodzowie, Drogomilu, a owalnicowy w Byczu i Małaszowicach. Jedyne układy rzędowe posiada Wierzbica.

W wielu miejscowościach głównymi elementami zabytkowych wartości kulturowych są zespoły pałacowo-parkowe (Bonów, Sobolice) oraz zespoły folwarczne (Drogomil, Bycz, Bonów, Małaszowice, Królikowice, Wierzbica).

Najcenniejszym ośrodkiem krajoznawczym jest niewątpliwie miasto Bytom Odrzański, dzięki zachowanemu średniowiecznemu rozplanowaniu oraz wielu obiektom zabudowy sakralnej i mieszkaniowej znajdujących się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

##### **Bytom Odrzański (*Bauthen a Oder*)**

Pierwsza wzmianka historyczna o istnieniu kasztelani bytomskiej pochodzi z 1109 r., kiedy to gród Bytom stawia opór cesarzowi Henrykowi V w czasie wojny Bolesława Krzywoustego z Niemcami. W czasie kolejnego niemieckiego najazdu w 1157 r. gród został spalony. Około połowy XIII w. istniejąca osada otrzymuje prawa lokacyjne, porządkując równocześnie rozplanowanie miasta poprzez wytyczenie rynku oraz regularnej sieci ulic.

Wśród najważniejszych zabytków wpisanych do rejestru wskazać należy: kościół parafialny p.w. św. Hieronima z XIV w.; dawny kościół ewangelicki zbudowany w latach 1741-1746, zbór ewangelicki z 1. poł. XIX w., adaptowany na remizę strażacką przy pl. Szpitalnym, ratusz późnorennesansowy z lat 1602-1609, przebudowany w XIX w., hotel pod „Złotym Lwem” usytuowany w pierzei rynku z XVI w. W ewidencji konserwatorskiej ujętych jest wiele innych obiektów jak: zespół zabudowy mieszkaniowej w rynku i poza nim, dworzec kolejowy z XIX w., remiza strażacka, 2 wiatraki, zakład szczeniarski z pocz. XX w., cmentarz przykościelny, cmentarz miejski z kaplicami. Na obszarze miasta i jego sąsiedztwie zewidencjonowano także 24 stanowiska archeologiczne z różnych okresów dziejowych.

##### **Bodzów (*Bosan*)**

Pierwsza wzmianka o wsi pochodzi z 1430 r. Miejscowość posiada ulicowo-placowy układ przestrzenny. Występuje zabudowa zwarta, szczytowa z przełomu XIX/XX w., objęta ewidencją konserwatorską oraz zabudowa folwarczna z końca XVIII w. w ruinie. W ewidencji znajduje się 13 stanowisk archeologicznych.

##### **Bonów (*Schonar - Baunau*)**

Czas powstania: przed XVII w. Jest to ulicówka z zabudową rozluźnioną szczytową z przełomu XIX/XX w. Wśród zabytków wyróżnia się pałac z 1860 r., budynki folwarczne z przełomu XVIII/XIX w. oraz park o powierzchni 3,5 ha o charakterze krajobrazowym z ciekawym drzewostanem złożonym z gatunków rodzimych (przeciętna wieku 140-170 lat). Liczba stanowisk archeologicznych – 15.

##### **Bycz (*Beitsch*)**

Wieś typu owalnicowego ze zwartą zabudową szczytową. W środku wsi zlokalizowany jest zasypany staw. Najcenniejszym zabytkiem jest natomiast folwark z połowy XIX w. Liczba stanowisk archeologicznych – 3.



### **Drogomil (*Nenkendorf*)**

Pierwsza wzmianka pochodzi z 1305 r. Wieś posiada układ ulicowo-placowy ze zwartą zabudową szczytową z przełomu XIX w. i 1 ćw. XX w. W miejscowości znajduje się folwark z końca XVIII w. W ewidencji występuje 21 stanowisk archeologicznych.

### **Kropiwnik (*Kropush*)**

Najcenniejszym obiektem jest folwark z końca XVIII w.

### **Królikowice (*Krolkwitz*)**

Wieś ulicówka z okresu średniowiecza. Występuje zabudowa zwarta, kalenicowo-szczytowa z II poł. XIX w. Folwark z połowy XIX w. - resztki w złym stanie. Park podworski, krajobrazowy. Zdewastowany, z powodu zniszczenia urządzeń melioracyjnych drzewostan wysycha. Powierzchnia - 1,38 ha. Cmentarz z XIX w., zlikwidowany, pozostał drzewostan. W ewidencji występuje 12 stanowisk archeologicznych.

### **Małaszowice (*Malschwitz*)**

Wieś typu owalnica, pierwsza wzmianka - 1639 r. Układ czytelny, zabudowa zwarta, kalenicowa z II połowy XIX w. Resztki folwarku z tego samego okresu. W ewidencji występuje 12 stanowisk archeologicznych.

### **Popowo**

Wieś typu ulicówka ze zwartą zabudową kalenicową z końca XIX w. Liczba stanowisk archeologicznych - 4.

### **Sobolice (*Zobolwitz*)**

Wieś typu ulicówka ze zwartą zabudową szczytową z 2. poł. XIX w. Ruiny dworu z końca XVI w. oraz folwark z 2. poł. XIX w. W sąsiedztwie dworu położony jest park krajobrazowy o powierzchni 19,0 ha, wpisany do rejestru zabytków o zniekształconym układzie, o różnorodnym drzewostanie z gatunkami rodzimymi i egzotycznymi. Występuje tu kilkanaście okazów pomnikowych, głównie dębów i platanów. W ewidencji znajduje się 8 stanowisk archeologicznych.

### **Ścieżyna Leśna (*Hegewald*)**

Pojedyncza zabudowa z 1 ćw. XX w. położona w zakolu Odry (naprzeciw zamku w Siedlisku).

### **Tarnów Bycki (*Deutsch - Tarnar*)**

Średniowieczna ulicówka ze zwartą zabudową szczytową z poł. XIX w. Stwierdzono występowanie 9 stanowisk archeologicznych, w tym gród wzmiankowany w 1109 r., spalony w 1157 r.

### **Wierzbica (*Gr. Wurbitz*)**

Pierwsza wzmianka pochodzi z 1175 r. Wieś typu rzędówka ze zwartą zabudową kalenicową z drugiej poł. XIX w. Wieś rozbudowana w XX w. Wśród najcenniejszych zabytków wymienić należy dworek i folwark z XIX w. wpisane do ewidencji konserwatorskiej, oraz cmentarz wiejski zlikwidowany. W ewidencji znajduje się 41 stanowisk archeologicznych.

### **Pastuszyn (*Wierzbiczki*)**

Czas powstania datowany na XIX w. Wieś typu ulicówka, zwarta zabudowa szczytowa (kilka gospodarstw).



#### 4.2. Obiekty objęte ochroną

Na obszarze miasta i gminy Bytom Odrzański znajduje się kilkadziesiąt obiektów wpisanych do rejestru zabytków i kilkaset ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Aktualnie prowadzona jest aktualizacja kart obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Przeprowadzenie pełnej weryfikacji i opisu obiektów zabytkowych stanowić będzie podstawę dla aktualizacji rejestru i ewidencji zabytków oraz ich dostosowania do rzeczywistego stanu i liczby obiektów.

W poniższych tabelach przedstawiono aktualnie dostępne dane dotyczące liczby i rodzajów obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków ze wstępnymi uwagami wynikającymi z prowadzonych prac weryfikacyjnych.

**Tab. 4.2.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Ulica	Nr domu/dz.	Nr rejestru	Uwagi
1.	Bonów	Park typu swobodnego			3054	
2.	Bytom Odrzański	Miasto Bytom Odrzański wraz z otoczeniem			69	
3.	Bytom Odrzański	Wiatrak koźlak	Młyńska	5	3139	
4.	Bytom Odrzański	Wiatrak koźlak	Polna		3138	nie istnieje
5.	Bytom Odrzański	Kościół par. p.w. św. Hieronima			393	
6.	Bytom Odrzański	Kościół poewangelicki	Kościelna		413	
7.	Bytom Odrzański	Plebania			1414	nie istnieje
8.	Bytom Odrzański	Ratusz i freski			36	
9.	Bytom Odrzański	Remiza strażacka	Kopernika		1415	
10.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	3 (d. 41)	1383	
11.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	5 (d. 40)	1382	
12.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	6 (d. 2)	1380	
13.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	7 (d. 39)	1381	
14.	Bytom Odrzański	Kamienica wraz z terenem	Dworcowa	20 (d. 11)	3249	
15.	Bytom Odrzański	Willa wraz z terenem	Głogowska	18	3246	
16.	Bytom Odrzański	Willa wraz z terenem	Głogowska	23	3247	
17.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	29 (d. 30)	1384	
18.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	31	1385	nie istnieje
19.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	33	1386	nie istnieje
20.	Bytom Odrzański	Dom	Głogowska	35 (d. 38)	407	
21.	Bytom Odrzański	Kamienica „Dom Napoleona”	Górna	1 (d. 4)	152	
22.	Bytom Odrzański	Dom	Konopnickiej	3 (d. 20)	1379	
23.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika (d. Szpitalna)	8 (d. 6)	1406	
24.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	10	1407	
25.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	12	3272	
26.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	d. 12	1409	nie istnieje
27.	Bytom Odrzański	Dworek	Kościelna	6 (d. 7)	1177	
28.	Bytom Odrzański	Dom	Kościelna	9	406	nie istnieje
29.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	7 (d. 34)	1174	
30.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	9 (d. 33)	1173	
31.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	11 (d. 32)	1172	
32.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	13 (d. 31)	L-218/A (d.1176)	
33.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	35/36	1175	nie istnieje
34.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	6	1178	nie istnieje
35.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	9	1198	nie istnieje
36.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	26	1199	nie istnieje
37.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeźna	2	L-107/A (d.1200)	
38.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeźna	5	1421	nie istnieje
39.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeźna	5a	1394	nie istnieje
40.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeźna	6/7 (d. 8)	1395	
41.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeźna	7 (d. 9)	1396	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

42.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	8	3248	
43.	Bytom Odrzański	Kamienica	Nowe Miasto	3 (d. 30)	1401	
44.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	7 (d. 28)	1400	
45.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	9 (d. 26)	1399	
46.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	17 (d. 20)	1398	
47.	Bytom Odrzański	Dom	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 Hotel Pod Żłotym Lwem	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	Szeroka	8	1416	
71.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szewska	4	1402	brak ulicy
72.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szewska	8	1403	brak ulicy
73.	Bytom Odrzański	Budynek gospodarczy	Szewska	8	1416	brak ulicy
74.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szewska	15	1404	brak ulicy
75.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szewska	19	1405	brak ulicy
76.	Bytom Odrzański	Dom	Szpitalna	10	1408	nie istnieje
77.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	1	1410	
78.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	2	1411	
79.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	3	L-249/A (d. 1422)	
80.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	5	1412	nie istnieje
81.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	6 (d. 7)	1413	
82.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna (d. Mostowa)	8 (d. 1)	3250	
83.	Bytom Odrzański	Dom	Widok (d. Głucha)	1	1387	
84.	Bytom Odrzański	Dom	Widok	2	1388	
85.	Bytom Odrzański	Willa	Żeromskiego	1	L-425/A	
86.	Sobolice	Park krajobrazowy			3049	Ruiny

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków.

Gminna ewidencja zabytków nie jest prawną formą ochrony zabytków. W gminnej ewidencji ujmuje się te zabytki, które wprawdzie nie kwalifikują się do wpisu do rejestru zabytków, jednak tworzą historyczny walor lokalnych krajobrazów i powinny otrzymać formę ochrony prawnej poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy wskazać, iż odpowiednio do art. 18 i 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282 ze zmianami), gminną ewidencję zabytków uwzględnia się przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach.



**Tab. 4.2.2. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków**

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Ulica	Nr domu/dz.	Nr rejestru	Uwagi
	Bodzów	Zespół folwarczny:				
1.	Bodzów	Obora /1/				
2.	Bodzów	Spichlerz /2/				
3.	Bodzów	Stajnia ze spichlerzem /3/				
4.	Bodzów	Chlewnia /4/				
5.	Bodzów	Dom mieszkalny (d. owczarnia) /5/				
6.	Bodzów	Stodoła /6/				
7.	Bodzów	Rządcówka /7/				
8.	Bodzów	Budynek gorzelni /8/				ruina
9.	Bodzów	Stodoła /9/				ruina
10.	Bodzów	Dom mieszkalny /10/				
11.	Bodzów	Budynek gospodarczy /11/				
12.	Bodzów	Transformator /12/		4		
13.	Bodzów	Dom		2		
14.	Bodzów	Budynek gospodarczy		2		
15.	Bodzów	Dom		3		
16.	Bodzów	Dom		4		
17.	Bodzów	Budynek gospodarczy		4		
18.	Bodzów	Stodoła		4		
19.	Bodzów	Dom		6		
20.	Bodzów	Stodoła		6		
21.	Bodzów	Kurnik (d. folwark)		8		
22.	Bodzów	Dom		9		
23.	Bodzów	Budynek gospodarczy		9		
24.	Bodzów	Dom		11		
25.	Bodzów	Stodoła		11		
26.	Bodzów	Dom		12		
27.	Bodzów	Budynek mieszkalny		13		
28.	Bodzów	Dom		13		
29.	Bodzów	Stodoła		13		
30.	Bodzów	Dom		21		
31.	Bonów	Cmentarz (d. ewangelicki)	na południe od wsi			
32.	Bonów	Cmentarz (d. katolicki)	po zachodniej str. wsi			
33.	Bonów	Zespół folwarczny:				
34.	Bonów	Park typu swobodnego			3054	
	Bonów	Pałac (dwór)		20		
35.	Bonów	Obora /1/				
36.	Bonów	Stodoła /2/				
37.	Bonów	Budynek wielofunkcyjny /3/				
38.	Bonów	Pomieszczenie gospodarcze (d. stodoła, owczarnia) /4/				
39.	Bonów	Dom mieszkalny ze świetlicą (dom z zajazdem) /5/				
40.	Bonów	Rządcówka /6/				
41.	Bonów	Stajnia /7/				
42.	Bonów	Obora /8/				
43.	Bonów	Kuźnia /9/				
44.	Bonów	Stelmacharnia /10/				
45.	Bonów	Dom mieszkalny /12/		20H		
46.	Bonów	Transformator /13/				
47.	Bonów	Budynek gospodarczy /16/		20H		
48.	Bonów	Budynek mieszkalno-gospodarczy				
49.	Bonów	Budynek mieszkalny		20G		
50.	Bonów	Oficyna dworska				
51.	Bonów	Dom		15		
52.	Bonów	Dom		16		





STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

53.	Bonów	Dom		17		
54.	Bycz	Cmentarz rzym.-kat. (d. ewangelicki)	na skraju lasu			
55.	Bycz	Wieża mieszkalna				
56.	Bycz	Dom		1		
57.	Bycz	Dom		2		
58.	Bycz	Dom		3		
59.	Bycz	Dom		4		
60.	Bycz	Stodoła		5		
61.	Bycz	Dom		6		
62.	Bycz	Stajnia		6/7		
63.	Bycz	Stodoła		7		
64.	Bycz	Dom		8		
65.	Bycz	Stodoła		8		
66.	Bycz	Dom		9		
67.	Bycz	Budynek gospodarczy		9		
68.	Bycz	Stodoła		9		
69.	Bycz	Dom		10		
70.	Bycz	Stodoła		10		
71.	Bycz	Szopa		10		
72.	Bycz	Dom		12		
73.	Bycz	Budynek gospodarczy		12		
74.	Bycz	Dom		13		
75.	Bycz	Stajnia		13		
76.	Bycz	Budynek mieszkalno-gospodarczy		14		
77.	Bycz	Dom		14		
78.	Bycz	Dom		15		
79.	Bycz	Budynek gospodarczy		15		
80.	Bycz	Dom		18		
81.	Bycz	Dom		19		
82.	Bycz	Dom		20		
83.	Bycz	Budynek mieszkalny I		23		
84.	Bycz	Budynek gospodarczy		23		
85.	Bycz	Stodoła		23		
86.	Bycz	Budynek mieszkalny II		23		
87.	Bycz	Stodoła		26		
88.	Bycz	Dom		27		
89.	Bycz	Budynek gospodarczy		27		
90.	Bycz	Budynek mieszkalno-gospodarczy		28		
91.	Bycz	Dom		29		
92.	Bycz	Dom		30		
93.	Bycz	Dom		31		
94.	Bycz	Stodoła		31		
95.	Bytom Odrzański	Miasto Bytom Odrzański wraz z otoczeniem			69	
96.	Bytom Odrzański	Skwer miejski (d. cm. ewangelicki)	Dworcowa			nie istnieje
97.	Bytom Odrzański	Cmentarz (d. ewangelicki)	wokół kościoła			
98.	Bytom Odrzański	Cmentarz rzym.-kat. (d. ewangelicki)	w mieście			
99.	Bytom Odrzański	Kaplica I	cmentarz			
100.	Bytom Odrzański	Kaplica II	cmentarz			
101.	Bytom Odrzański	Kaplica III	cmentarz			
102.	Bytom Odrzański	Kaplica IV	cmentarz			
103.	Bytom Odrzański	Wiatrak koźlak	Młyńska	5	3139	
104.	Bytom Odrzański	Wiatrak koźlak	Połna		3138	nie istnieje
105.	Bytom Odrzański	Kościół par. p.w. św. Hieronima			393	
106.	Bytom Odrzański	Historyczne otoczenie kościoła				
107.	Bytom Odrzański	Kościół poewangelicki	Kościelna		413	
108.	Bytom Odrzański	Historyczne otoczenie kościoła				
109.	Bytom Odrzański	Plebania			1414	nie istnieje
110.	Bytom Odrzański	Ratusz i freski			36	
111.	Bytom Odrzański	Ratusz-dobudówka				
112.	Bytom Odrzański	Remiza strażacka	Kopernika		1415	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI



113.	Bytom Odrzański	Dom	Cmentarna	1		
114.	Bytom Odrzański	Domek grabarza (d. kaplica)	Cmentarna	3		
115.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	d. 1		nie istnieje
116.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	d. 5		nie istnieje
117.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	d. 6		nie istnieje
118.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	d. 7		nie istnieje
119.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	1 (d. 30)		
120.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	3 (d. 41)	1383	
121.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	5 (d. 40)	1382	
122.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	6 (d. 2)	1380	
123.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	7 (d. 39)	1381	
124.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	8 (d. 3)		
125.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	10 (d. 4)		
126.	Bytom Odrzański	Poczta	Dworcowa	17 (d. 20)		
127.	Bytom Odrzański	Żłobek (willa)	Dworcowa	19		
128.	Bytom Odrzański	Kamienica wraz z terenem	Dworcowa	20 (d. 11)	3249	
129.	Bytom Odrzański	Kamienica	Dworcowa	21 (d. 18)		
130.	Bytom Odrzański	Budynek gospodarczy	Dworcowa	21 (d. 18)		
131.	Bytom Odrzański	Budynek gospodarczy	Dworcowa	29		nie istnieje
132.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	4		nie istnieje
133.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	5		nie istnieje
134.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	6		nie istnieje
135.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	6 (d. 8)		nie istnieje
136.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	7		nie istnieje
137.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	9		nie istnieje
138.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	12		nie istnieje
139.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	13		nie istnieje
140.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	15		
141.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	16		
142.	Bytom Odrzański	Willa wraz z terenem	Głogowska	18	3246	
143.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	19		
144.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	20		
145.	Bytom Odrzański	Willa wraz z terenem	Głogowska	23	3247	
146.	Bytom Odrzański	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Głogowska	23		
147.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	24		
148.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	26		
149.	Bytom Odrzański	Budynek gospodarczy	Głogowska	26		
150.	Bytom Odrzański	Dom-willa	Głogowska	27		
151.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	29 (d. 30)	1384	
152.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	29d		
153.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	31	1385	nie istnieje
154.	Bytom Odrzański	Kamienica	Głogowska	33	1386	nie istnieje
155.	Bytom Odrzański	Dom	Głogowska	34		
156.	Bytom Odrzański	Dom	Głogowska	35 (d. 38)	407	
157.	Bytom Odrzański	Budynek gospodarczy	Głogowska	35 (d. 38)		
158.	Bytom Odrzański	Dom	Głogowska	38		
159.	Bytom Odrzański	Kamienica "Dom Napoleona"	Górna	1 (d. 4)	152	
160.	Bytom Odrzański	Dom	Górna	2 (d. 5)		
161.	Bytom Odrzański	Dom	Górna	3 (d. 6)		
162.	Bytom Odrzański	Kamienica	Konopnickiej (d. Cmentarna)	1		nie istnieje
163.	Bytom Odrzański	Dom	Konopnickiej	3 (d. 20)	1379	
164.	Bytom Odrzański	Dom	Konopnickiej	4		
165.	Bytom Odrzański	Dom	Konopnickiej	7 (d. 2)		
166.	Bytom Odrzański	Dom	Konopnickiej	11		
167.	Bytom Odrzański	Dom	Konopnickiej	13		
168.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika (d. Szpitalna)	8 (d. 6)	1406	
169.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	d.10		nie istnieje
170.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	10	1407	
171.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	11		nie istnieje
172.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	12	3272	





STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

173.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	d. 12	1409	nie istnieje
174.	Bytom Odrzański	Dom	Kopernika	14 (d. 9)		
175.	Bytom Odrzański	Dom	Kościelna	1		
176.	Bytom Odrzański	Dom	Kościelna	2		
177.	Bytom Odrzański	Dworek	Kościelna	6 (d. 7)	1177	
178.	Bytom Odrzański	Budynek gospodarczy	Kościelna	7		
179.	Bytom Odrzański	Dom	Kościelna	9	406	nie istnieje
180.	Bytom Odrzański	Dom	Kościelna	10		
181.	Bytom Odrzański	Willa	Kożuchowska	1		nie istnieje
182.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	3		nie istnieje
183.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	7 (d. 34)	1174	
184.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	9 (d. 33)	1173	
185.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	11 (d. 32)	1172	
186.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	13 (d. 31)	L-218/A (d.1176)	
187.	Bytom Odrzański	Willa	Kożuchowska	30		nie istnieje
188.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	35/36	1175	nie istnieje
189.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	37		nie istnieje
190.	Bytom Odrzański	Kamienica	Kożuchowska	38		nie istnieje
191.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	2		
192.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	3 (d. 5)		
193.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	6	1178	nie istnieje
194.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	7		
195.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	8		
196.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	9	1198	nie istnieje
197.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	10 (d. 14)		
198.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	12		
199.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	15 (d. 21)		
200.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	16		
201.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	19 (d. 24)		
202.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	21 (d. 28)		
203.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	22 (d. 30)		
204.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	24		nie istnieje
205.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	26	1199	nie istnieje
206.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	27		
207.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	28		nie istnieje
208.	Bytom Odrzański	Dom	Krzywoustego	45		nie istnieje
209.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	1		
210.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	2	L-107/A (d.1200)	
211.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	3		
212.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	4		nie istnieje
213.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	5	1421	nie istnieje
214.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	5a	1394	nie istnieje
215.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	6/7 (d. 8)	1395	
216.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	6		
217.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	7 (d. 9)	1396	
218.	Bytom Odrzański	Dom	Nadbrzeżna	8	3248	
219.	Bytom Odrzański	Dom	Narożna	1		nie istnieje
220.	Bytom Odrzański	Dom	Narożna	5		nie istnieje
221.	Bytom Odrzański	Kamienica	Nowe Miasto	3 (d. 30)	1401	
222.	Bytom Odrzański	Dom z budynkiem gospodarczym	Nowe Miasto	4		
223.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	4 (d. 32)		
224.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	7 (d. 28)	1400	
225.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	9 (d. 26)	1399	
226.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	11 (d. 24)		
227.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	15 (d. 21)		
228.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	16		nie istnieje
229.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	17 (d. 20)	1398	
230.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	19		
231.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	21 (d. 18)		
232.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	23 (d. 16)	1397	

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI



233.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	25 (d. 29)		
234.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	27 (d. 13)		
235.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	33 (d. 10)		
236.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	35 (d. 9)		
237.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	37		
238.	Bytom Odrzański	Dom	Nowe Miasto	41		
239.	Bytom Odrzański	Dom	Os. Rybackie	1		
240.	Bytom Odrzański	Dom	Os. Rybackie	2		
241.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	1		Ratusz
242.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	2	1375	
243.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	3	1376	
244.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	4	450	
245.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	5	451	
246.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	6	452	
247.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	8	453	
248.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	9	454	
249.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	9a	1377	
250.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	10	455	
251.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	11	408	
252.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	12	409	
253.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	13-14	1378	
254.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	14		
255.	Bytom Odrzański	Kamienica-Hotel Pod Złotym Lwem	Rynek	15	412	
256.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	18	456	
257.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	19	410	
258.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	20	411	
259.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	21	457	
260.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	22	458	
261.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	23-24	459, 460	
262.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	25	461	
263.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	26	462	
264.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek	27	405	
265.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek (pierzeja pd.)	28		nie istnieje
266.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek (pierzeja pd.)	29		nie istnieje
267.	Bytom Odrzański		Szeroka	2		nie istnieje
268.	Bytom Odrzański		Szeroka	4		
269.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szeroka	7 (d. 23)		
270.	Bytom Odrzański	Kamienica i pom. gospodarcze	Szeroka	8	1416	
271.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szeroka	11		
272.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szeroka	14 (d. 10)		
273.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szeroka	15 (d. 19)		
274.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szeroka	21 (d. 16)		
275.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szeroka	23 (d. 15)		nie istnieje
276.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szeroka	24		nie istnieje
277.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szeroka	25 (d. 31)		
278.	Bytom Odrzański	Zespół stodół	Szeroka			nie istnieje
279.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szewska	4	1402	brak ulicy
280.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szewska	8	1403	brak ulicy
281.	Bytom Odrzański	Budynek gospodarczy	Szewska	8	1416	brak ulicy
282.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szewska	15	1404	brak ulicy
283.	Bytom Odrzański	Kamienica	Szewska	19	1405	brak ulicy
284.	Bytom Odrzański	Dom	Szpitalna	10	1408	nie istnieje
285.	Bytom Odrzański	Dom	Szpitalna	11		nie istnieje
286.	Bytom Odrzański	Dom	Szpitalna	12		nie istnieje
287.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	1	1410	
288.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	2	1411	
289.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	3	L-249/A (d. 1422)	
290.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	5	1412	nie istnieje
291.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	6 (d. 7)	1413	



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

292.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	8		nie istnieje
293.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	9		nie istnieje
294.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	9 (d. 10)		
295.	Bytom Odrzański	Dom	Wąska	10		
296.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna	1		
297.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna	3		
298.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna	4		
299.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna	5		
300.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna	6		
301.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna (d. Mostowa)	8 (d. 1)	3250	
302.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna	9		
303.	Bytom Odrzański	Dom	Wodna	11		
304.	Bytom Odrzański	Dom	Widok (d. Głucha)	1	1387	
305.	Bytom Odrzański	Dom	Widok	2	1388	
306.	Bytom Odrzański	Willa	Żeromskiego	3		
307.	Bytom Odrzański	Willa	Żeromskiego	5 (d. 8)		
308.	Bytom Odrzański	Willa	Żeromskiego	8 (d. 6)		
309.	Bytom Odrzański	Willa	Żeromskiego	10 (d. 7)		
310.	Drogomil	Transformator		15		
311.	Drogomil	Dom		1		
312.	Drogomil	Stodoła		1		
313.	Drogomil	Dom		2		
314.	Drogomil	Dom		3		
315.	Drogomil	Budynek gospodarczy		3		
316.	Drogomil	Stajnia		3		
317.	Drogomil	Gołębnik i waga		3		
318.	Drogomil	Dom		4		
319.	Drogomil	Dom		6		
320.	Drogomil	Dom		7		
321.	Drogomil	Stodoła		7		
322.	Drogomil	Dom		8		
323.	Drogomil	Dom		9		
324.	Drogomil	Budynek gospodarczy		9		
325.	Drogomil	Dom		10		
326.	Drogomil	Dom		12		
327.	Drogomil	Stodoła		12		
328.	Drogomil	Dom		13		
329.	Drogomil	Budynek gospodarczy		13		
330.	Drogomil	Stodoła		13		
331.	Drogomil	Budynek mieszkalno-gospodarczy		14		
332.	Drogomil	Dom		15		
333.	Drogomil	Dom		16		
334.	Drogomil	Dom		19		
335.	Drogomil	Dom		23		
336.	Drogomil	Budynek gospodarczy		23		
337.	Drogomil	Dom		32		
338.	Królikowice	Park dworski				
339.	Królikowice	Transformator				
340.	Królikowice	Dom		1		
341.	Królikowice	Dom		5		
342.	Królikowice	Dom		6		
343.	Królikowice	Obora I		7		
344.	Królikowice	Obora II		7		
345.	Królikowice	Dom		8		
346.	Królikowice	Obora		8		
347.	Królikowice	Dom		9		
348.	Królikowice	Dom		11		
349.	Królikowice	Stajnia		11		
350.	Królikowice	Dom		12		
351.	Królikowice	Stodoła/stajnia		12		

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI



352.	Królikowice	Budynek gospodarczy		16		
353.	Królikowice	Dom		19		
354.	Królikowice	Dom		21		
355.	Królikowice	Dom		23		
356.	Małaszowice	Cmentarz (d. ewangelicki)	w lesie			
357.	Małaszowice	Zespół folwarczny:				
358.	Małaszowice	Park krajobrazowy				
359.	Małaszowice	Budynek gospodarczy				
360.	Małaszowice	Spichlerz				
361.	Małaszowice	Budynek mieszkalny podworski				
362.	Małaszowice	Budynek gospodarczy podworski				
363.	Małaszowice	Dom		3		
364.	Małaszowice	Dom		5		
365.	Małaszowice	Stodoła		5		
366.	Małaszowice	Dom		8		
367.	Małaszowice	Dom		9		
368.	Małaszowice	Budynek mieszkalno-gospodarczy		10		
369.	Małaszowice	Dom		11		
370.	Małaszowice	Dom		12		
371.	Małaszowice	Dom		13		
372.	Małaszowice	Budynek gospodarczy		13		
373.	Małaszowice	Dom		14		
374.	Małaszowice	Budynek mieszkalny (obok 14)				
375.	Małaszowice	Dom		15		
376.	Małaszowice	Dom		16		
377.	Małaszowice	Dom		17		
378.	Małaszowice	Dom		18		
379.	Małaszowice	Budynek gospodarczy		18		
380.	Małaszowice	Budynek mieszkalno-gospodarczy		19		
381.	Małaszowice	Dom		20		
382.	Małaszowice	Dom		21		
383.	Sobolice	Kościół fil. p.w. Serca Pana Jezusa wraz z historycznym otoczeniem				
	Sobolice	Zespół folwarczny:				
384.	Sobolice	Park krajobrazowy			3049	ruiny
385.	Sobolice	Pałac neogotycki				
386.	Sobolice	Chlewnia (d. obora) /1/				
387.	Sobolice	Chlewnia (d. stodoła) /2/				
388.	Sobolice	Dom mieszkalny /3/				
389.	Sobolice	Domy służby folwarcznej /4,5,6/				ruiny
390.	Sobolice	Stajnia /7/				
391.	Sobolice	Dom		1		
392.	Sobolice	Dom		2		
393.	Sobolice	Stodoła		2		
394.	Sobolice	Dom		3		
395.	Sobolice	Stodoła		3		
396.	Sobolice	Dom		4		
397.	Sobolice	Dom		6		
398.	Tarnów Bycki	Budynek mieszkalny		1		
399.	Tarnów Bycki	Dom		5		
400.	Tarnów Bycki	Dom		7		
401.	Tarnów Bycki	Stodoła		7		
402.	Tarnów Bycki	Dom		8		
403.	Tarnów Bycki	Dom		9		
404.	Tarnów Bycki	Stodoła		9		
405.	Tarnów Bycki	Dom		11		
406.	Tarnów Bycki	Dom		15		
407.	Tarnów Bycki	Dom		16		
408.	Tarnów Bycki	Dom		18		
409.	Tarnów Bycki	Dom		25		
410.	Tarnów Bycki	Dom		26		



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

411.	Wierzbnica	Cmentarz (d. ewangelicki)	poza wsią			
412.	Wierzbnica	Remiza strażacka				
413.	Wierzbnica	Dom		1		
414.	Wierzbnica	Budynek gospodarczy		1		
415.	Wierzbnica	Stodoła		1		
416.	Wierzbnica	Dom		2		
417.	Wierzbnica	Budynek gospodarczy		2		
418.	Wierzbnica	Obora		2		
419.	Wierzbnica	Dom		3		
420.	Wierzbnica	Stodoła		3		
421.	Wierzbnica	Obora		3		
422.	Wierzbnica	Dom		4		
423.	Wierzbnica	Dom		5		
424.	Wierzbnica	Stodoła		10		
425.	Wierzbnica	Stajnia		11		
426.	Wierzbnica	Dom		12		
427.	Wierzbnica	Dom		13		
428.	Wierzbnica	Budynek gospodarczy		13		
429.	Wierzbnica	Stodoła		13		
430.	Wierzbnica	Dom		16		
431.	Wierzbnica	Budynek gospodarczy		16		
432.	Wierzbnica	Dom		17		
433.	Wierzbnica	Dom		19		
434.	Wierzbnica	Dom (d. Klub Rolnika)		21		
435.	Wierzbnica	Dom (d. zajazd)		22		
436.	Wierzbnica	Dom		22		
437.	Wierzbnica	Dom		23		
438.	Wierzbnica	Dom		24		

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków.

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 Wierzbnicy, cmentarz ewangelicki (nieczynny) z 2. poł. XIX w., układ całości czytelny, drzewostan w stanie dobrym;
- Wierzbnica – położony poza wsią w pobliżu drogi wiodącej z Wierzbnicy do Miłakowa, cmentarz wiejski (nieczynny) z 2. poł. XIX w., układ całości nieczytelny, drzewostan w stanie dobrym, leśny.



W obrębie gminy 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 – zielen towarzysząca założeniu folwarcznemu z XIX w.,
- Małaszowice – park z XIX w.

#### 4.3. Stanowiska archeologiczne

Na terenie Miasta i Gminy Bytom Odrzański znajdują się 162 stanowiska archeologiczne, w tym 16 wpisanych zostało do rejestru zabytków.

**Tab. 4.3.1. Stanowiska archeologiczne**

Lp	Miejscowość	Nr stanowiska		Funkcja	Chronologia	Rejestr zabytków	Obszar AZP
		miejsc.	obszar				
1.	Królikowice	1	61	cmentarzysko cmentarzysko cmentarzysko	EB, KŁ L, OWR KŁ	199-1969 arch.	66-16
2.	Królikowice	2	62	punkt osadniczy śląd osadniczy	WŚ PŚ-NŻ		66-16
3.	Królikowice	3	63	punkt osadniczy	PŚ-NŻ		66-16
4.	Królikowice	4	64	śląd osadniczy śląd osadniczy	EK PŚ		66-16
5.	Królikowice	-	142	?	?	arch.	66-16
6.	Królikowice	-	143	znal. luźne	OWR	arch.	66-16
7.	Bytom Odrzański	18	6	osada	KŁ	arch.	66-17
8.	Bytom Odrzański	15	7	osada	KŁ	arch.	66-17
9.	Bytom Odrzański	2	8	cmentarzysko	H, KŁ	125-1968 arch.	66-17
10.	Bytom Odrzański	21	9	osada osada	KŁ KP	arch.	66-17
11.	Wierzbnica	10	10	cmentarzysko osada osada osada	KŁ KPOM KP? PŚ	408-1972	66-17
12.	Wierzbnica	11	11	osada osada	KŁ WOR, KP		66-17
13.	Wierzbnica	5	12	osada osada osada osada	KP EB-H, KŁ H-L, KPOM	410-1972	66-17
14.	Wierzbnica	15	13	cmentarzysko cmentarzysko śląd osadniczy osada	L, KPOM L, KPOM WŚ PŚ		66-17
15.	Bytom Odrzański	23	14	osada	KP		66-17
16.	Wierzbnica	13	15	śląd osadniczy osada	EK-EB L, KPOM		66-17
17.	Bytom Odrzański	22	16	cmentarzysko cmentarzysko	KP EB, KŁ		66-17
18.	Wierzbnica	17	18	śląd osadniczy osada osada osada	EK KŁ KP PŚ	215-1970 jako Bytom Odrz. st. 5	66-17
19.	Bytom Odrzański	20	19	cmentarzysko	KP		66-17
20.	Bytom Odrzański	19	20	cmentarzysko	KP	arch.	66-17
21.	Bytom Odrzański	16	21	osada	KŁ	arch.	66-17





STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

22.	Tarnów Bycki	1	22	osada grodzisko	WŚ ŚR	17-1966	66-17
23.	Bytom Odrzański	14	23	osada	EK-EB	arch.	66-17
24.	Tarnów Bycki	4	24	osada osada osada	EK KP PŚ		66-17
25.	Tarnów Bycki	8	25	śląd osadniczy	PŚ	arch.	66-17
26.	Wierzbnica	19	26	śląd osadniczy	EK-EB	arch.	66-17
27.	Wierzbnica	20	27	cmentarzysko	KŁ	arch.	66-17
28.	Drogomil	J	28	osada	KŁ	arch.	66-17
29.	Drogomil	K	29	osada	EK-EB	arch.	66-17
30.	Drogomil	D	30	śląd osadniczy osada osada	EK-EB MOP, KP PS		66-17
31.	Drogomil	G	31	śląd osadniczy	EK-EB	arch.	66-17
32.	Bytom Odrzański	13	32	cmentarzysko śląd osadniczy	L, KPOM PŚ		66-17
33.	Bytom Odrzański	7	33	cmentarzysko osada	EK-EB PŚ		66-17
34.	Bytom Odrzański	6	34	osada PŚ	EB, KŁ PŚ		66-17
35.	Bytom Odrzański	4	35	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy osada	EK-EB PR, KP WŚ PŚ		66-17
36.	Bytom Odrzański	24	36	osada	KŁ	arch.	66-17
37.	Bytom Odrzański	9	37	osada śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy osada	PR, KP PRADZIEJE WŚ WS XIV w.		66-17
38.	Bytom Odrzański	17	46	cmentarzysko	KŁ	arch.	66-17
39.	Tarnów Bycki	9	47	grodzisko	WS	arch.	66-17
40.	Tarnów Bycki	6	59	osada osada osada	M OWR PŚ		66-17
41.	Tarnów Bycki	5	60	osada osada osada	OWR, KP WŚ PŚ		66-17
42.	Tarnów Bycki	3	61	osada osada	WŚ PŚ		66-17
43.	Tarnów Bycki	2	62	osada śląd osadniczy	WŚ PŚ		66-17
44.	Tarnów Bycki	7	63	osada osada	PRADZIEJE PŚ		66-17
45.	Bycz	1	64	osada	PŚ		66-17
46.	Bytom Odrzański	1	65	osada	PŚ		66-17
47.	Wierzbnica	18	66	śląd osadniczy śląd osadniczy osada	PRADZIEJE WŚ XIV-XV w.		66-17
48.	Wierzbnica	12	67	osada śląd osadniczy	PR, KP PS		66-17
49.	Bytom Odrzański	11	68	osada osada	WOWR PŚ	409-1972	66-17
50.	Wierzbnica	8	69	osada osada	PRADZIEJE PS		66-17
51.	Bytom Odrzański	8	70	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	WEB L, KPOM OWR WŚ		66-17
52.	Wierzbnica	14	71	osada	OWR, KPOM		66-17

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI



53.	Wierzbica	6	72	śląd osadniczy osada osada	PRADZIEJE WŚ PŚ		66-17
54.	Bytom Odrzański	10	73	osada śląd osadniczy	OWR, KP PRADZIEJE		66-17
55.	Bytom Odrzański	12	74	osada śląd osadniczy	OWR, KP PŚ		66-17
56.	Bytom Odrzański	5	75	śląd osadniczy	OWR		66-17
57.	Bytom Odrzański	3	76	osada osada	PR, KP? PŚ	213-1970	66-17
58.	Wierzbica	16	77	osada osada	H, KŁ PŚ	214-1970	66-17
59.	Wierzbica	9	78	osada śląd osadniczy śląd osadniczy	PR EB WŚ		66-17
60.	Drogomil	E	79	osada	L, KP		66-17
61.	Drogomil	A	80	osada osada	WŚ PŚ		66-17
62.	Drogomil	B	81	śląd osadniczy	PŚ		66-17
63.	Drogomil	C	82	osada osada	H-L, KPOM PŚ		66-17
64.	Drogomil	F	83	śląd osadniczy	PR, KPOM		66-17
65.	Wierzbica	7	84	osada osada osada	H, KŁ PR, KP PŚ		66-17
66.	Drogomil	H	86	śląd osadniczy	EK	arch.	66-17
67.	Bycz	2	88	znal. luźne	IV-V w.	arch.	66-17
68.	Bycz	3	89	osada	IV-V w.	arch.	66-17
69.	Królikowice	5	1	śląd osadniczy śląd osadniczy	PRADZIEJE WŚ		67-16
70.	Królikowice	6	2	punkt osadniczy	PŚ-NŻ		67-16
71.	Królikowice	7	3	osada punkt osadniczy	WŚ PŚ		67-16
72.	Królikowice	8	4	punkt osadniczy punkt osadniczy	WŚ PŚ-NŻ		67-16
73.	Królikowice	9	5	śląd osadniczy osada	EK WŚ		67-16
74.	Królikowice	10	6	znal. luźne	EK	arch.	67-16
75.	Małaszowice	9	142	śląd osadniczy	PŚ-NŻ		Bytom Odrzański
76.	Małaszowice	10	143	śląd osadniczy śląd osadniczy	PRADZIEJE PŚ-NŻ		67-16
77.	Małaszowice	11	144	śląd osadniczy	PŚ-NŻ		67-16
78.	Małaszowice	12	145	śląd osadniczy	PŚ-NŻ		67-16
79.	Bodzów	1	1	punkt osadniczy osada	Ś WŚ		67-17
80.	Bodzów	2	2	punkt osadniczy punkt osadniczy	H, KŁ S		67-17
81.	Bodzów	4	3	punkt osadniczy	S		67-17
82.	Bodzów	8	4	śląd osadniczy	S		67-17
83.	Bodzów	3	5	cmentarzysko punkt osadniczy	KŁ EB, KŁ	202-1969	67-17
84.	Sobolice	6	6	punkt osadniczy	S		67-17
85.	Sobolice	7	7	punkt osadniczy	N		67-17
86.	Sobolice	8	8	punkt osadniczy	S		67-17
87.	Sobolice	9	9	śląd osadniczy	PŚ		67-17
88.	Sobolice	10	10	punkt osadniczy śląd osadniczy	S PŚ		67-17
89.	Bodzów	11	11	punkt osadniczy śląd osadniczy	S PŚ		67-17
90.	Bodzów	6	12	punkt osadniczy punkt osadniczy śląd osadniczy	H, KŁ S PŚ-NŻ		67-17



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

91.	Bodzów	5	13	punkt osadniczy punkt osadniczy ślad osadniczy	H, KŁ S PŚ		67-17
92.	Bodzów	9	14	ślad osadniczy punkt osadniczy punkt osadniczy ślad osadniczy	EK H-L, KŁ S PŚ		67-17
93.	Bodzów	13	15	punkt osadniczy punkt osadniczy ślad osadniczy	H, KŁ S PŚ		67-17
94.	Bodzów	7	16	osada	H, KŁ		67-17
95.	Drogomil	10	17	punkt osadniczy ślad osadniczy	S PŚ		67-17
96.	Drogomil	12	18	punkt osadniczy ślad osadniczy	S PS		67-17
97.	Drogomil	7	24	punkt osadniczy ślad osadniczy	S PŚ		67-17
98.	Drogomil	11	25	ślad osadniczy	PS		67-17
99.	Drogomil	6	26	punkt osadniczy ślad osadniczy	S PŚ		67-17
100.	Drogomil	5	27	punkt osadniczy	WŚ		67-17
101.	Drogomil	3	33	ślad osadniczy	PŚ		67-17
102.	Drogomil	9	34	punkt osadniczy punkt osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	WEB? OWR, KP S PŚ		67-17
103.	Bodzów	12	38	osada ślad osadniczy	OWR, KP PŚ		67-17
104.	Bodzów	10	39	punkt osadniczy	S		67-17
105.	Sobolice	3	40	punkt osadniczy punkt osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	H-L, KP S WŚ PŚ		67-17
106.	Bodzów	14	41	osada	OWR, KP		67-17
107.	Drogomil	8	48	osada	OWR, KP		67-17
108.	Drogomil	4	49	ślad osadniczy	PŚ		67-17
109.	Bonów	1	60	ślad osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy ślad osadniczy	EK EB, KŁ S PŚ		67-17
110.	Sobolice	11	61	ślad osadniczy ślad osadniczy	EK Ś		67-17
111.	Sobolice	4	62	punkt osadniczy	S		67-17
112.	Wierzbnica	24	95	cmentarzysko cmentarzysko	L H, KŁ	413-1972	67-17
113.	Wierzbnica	23	96	osada osada osada	H-L, KPOM L, KP PŚ	412-1972	67-17
114.	Wierzbnica	22	97	osada	OWR, KP		67-17
115.	Wierzbnica	21	98	osada	H, KŁ		67-17
116.	Wierzbnica	3	99	cmentarzysko osada ślad osadniczy	KŁ L, KP ?	415-1972	67-17
117.	Wierzbnica	4	100	cmentarzysko ślad osadniczy	H, KŁ PRADZIEJE	416-1972	67-17
118.	Wierzbnica	32	101	cmentarzysko	KŁ	arch.	67-17
119.	Wierzbnica	33	102	cmentarzysko	KŁ	arch.	67-17
120.	Wierzbnica	34	103	cmentarzysko	KŁ	arch.	67-17
121.	Wierzbnica	25	104	ślad osadniczy cmentarzysko osada	PRADZIEJE WŚ PŚ		67-17

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI



122.	Wierzbnica	26	105	osada osada osada śląd osadniczy	H, KŁ OWR, KP WŚ PŚ		67-17
123.	Wierzbnica	27	106	osada śląd osadniczy	OWR, KP PŚ		67-17
124.	Wierzbnica	28	107	osada śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	KŁ H, KPOM WŚ PŚ		67-17
125.	Wierzbnica	29	108	osada śląd osadniczy	OWR, KP WŚ		67-17
126.	Wierzbnica	30	109	śląd osadniczy śląd osadniczy	PRADZIEJE WŚ		67-17
127.	Wierzbnica	31	110	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	PRADZIEJE N WŚ		67-17
128.	Popowo	3	111	śląd osadniczy osada osada	N-KPL OWR, KP PŚ		67-17
129.	Popowo	2	112	śląd osadniczy śląd osadniczy śląd osadniczy	KP WŚ PŚ		67-17
130.	Małaszowice	5	113	osada osada osada osada	H, KŁ PRADZIEJE WS PŚ		67-17
131.	Małaszowice	3	114	osada osada śląd osadniczy	PRADZIEJE WŚ PŚ		67-17
132.	Małaszowice	2	115	osada śląd osadniczy	WŚ PŚ		67-17
133.	Małaszowice	6	116	skarb	PRADZIEJE	arch.	67-17
134.	Małaszowice	1	117	śląd osadniczy	L, KPOM		67-17
135.	Małaszowice	4	118	osada	WŚ		67-17
136.	Popowo	1	119	śląd osadniczy śląd osadniczy	WŚ PŚ		67-17
137.	Wierzbnica	1	120	osada osada	L, KP EB, KPŁ	120-1968 arch.	67-17
138.	Bonów	14	123	osada	WŚ	arch.	67-17
139.	Bonów	12	124	osada osada	OWR, KP PŚ		67-17
140.	Bonów	11	125	śląd osadniczy	PRADZIEJE		67-17
141.	Bonów	10	126	osada osada osada śląd osadniczy	H, KŁ MOP, KP WŚ PRADZIEJE		67-17
142.	Bonów	9	127	osada	MOP, KP		67-17
143.	Bonów	6	128	śląd osadniczy śląd osadniczy	WŚ PŚ		67-17
144.	Bonów	7	129	osada śląd osadniczy	WŚ PŚ		67-17
145.	Bonów	8	130	osada osada	WŚ PŚ		67-17
146.	Bonów	13	131	osada	KŁ	arch.	67-17
147.	Bonów	1	132	osada śląd osadniczy śląd osadniczy	OWR, KP ŚR PŚ		67-17
148.	Bonów	2	133	osada śląd osadniczy śląd osadniczy	OWR, KP WŚ PŚ		67-17
149.	Bonów	3	134	śląd osadniczy osada	L, KP PS		67-17



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

150.	Bonów	4	135	osada osada ślad osadniczy	H, KPOM OWR, KP ŚR		67-17
151.	Bonów	5	136	osada osada osada	PRADZIEJE WŚ PŚ		67-17
152.	Popowo	4	137	osada osada osada	H, KPOM OWR, KP PŚ		67-17
153.	Wierzbnica	35	138	osada	KŁ	arch.	67-17
154.	Wierzbnica	2	139	osada	L, KPOM	414-1972	67-17
155.	Wierzbnica	36	140	?	EB, KU	arch.	67-17
156.	Wierzbnica	37	141	cmentarzysko	EB	arch.	67-17
157.	Wierzbnica	38	142	znal. luźne	?	arch.	67-17
158.	Wierzbnica	39	143	cmentarzysko	KPOM	arch.	67-17
159.	Wierzbnica	40	144	cmentarzysko	EB	arch.	67-17
160.	Wierzbnica	41	145	cmentarzysko	H	arch.	67-17
161.	Małaszowice	7	148	cmentarzysko	H	arch.	67-17
162.	Małaszowice	8	149	osada?	WŚ	arch.	67-17

Wykaz użytych skrótów:

EK – epoka kamienia  
EB – epoka brązu  
KPŁ – kultura przedłużycka  
KŁ – kultura łużycka  
KPOM – kultura pomorska  
KU – kultura unietycka

H – okres halsztacki  
L – okres lateński  
OWR – okres rzymski  
KP – kultura przeworska  
WŚ – wczesne średniowiecze  
PŚ – późne średniowiecze  
NŻ – czasy nowożytne

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków.

Podstawową i wiodącą metodą ewidencjonowania stanowisk archeologicznych jest ogólnopolski program badawczo-konserwatorski Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP). Systematyzuje on dotychczasowy zasób wiedzy o rozpoznaniu archeologicznym terenu, poprzez obserwację archeologiczną terenu oraz uwzględnianie informacji zawartych w archiwach, zbiorach muzealnych, instytucjach i publikacjach. Należy jednak pamiętać, że zbiór dokumentacji AZP, reprezentujący ewidencję zasobów archeologicznych, jest otwarty i ciągle uzupełniany w procesie archeologicznego rozpoznania terenu. Do zbioru włączane są informacje o wszystkich sukcesywnie odkrywanych reliktach przeszłości niezależnie od charakteru badań, a także wszystkie bieżące informacje weryfikujące lub uzupełniające dotychczasowe dane. W ten sposób dokumentacja stanowisk archeologicznych utworzona metodą AZP jest źródłem najbardziej aktualnej wiedzy o terenie.

W celu rzetelnego zadokumentowania stanowisk archeologicznych oraz nawarstwień kulturowych prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Każda ingerencja w strukturę stanowiska archeologicznego powoduje jego zniszczenie. Badania archeologiczne pozwalają zadokumentować stanowisko i zabezpieczyć materiał archeologiczny ale nie zapobiegają jego zniszczeniu. Jest to szczególnie ważne podczas takich inwestycji jak budowa obwodnic, dróg, zbiorników retencyjnych, kopalń kruszywa, gdyż inwestycje te z uwagi na szerokopłaszczyznowy charakter prac ziemnych, w bezpowrotny sposób niszczą substancję zabytkową i obiekty archeologiczne.

## **5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774) Sejmiki poszczególnych województw uchwalą audyty krajobrazowe w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy. Aktualnie na obszarze województwa lubuskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy.



## 6. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia

### 6.1. Warunki życia mieszkańców

Zasoby mieszkaniowe i ich wyposażenie to jeden z podstawowych warunków poziomu i jakości życia mieszkańców. W 2017 roku w mieście i gminie Bytom Odrzański zlokalizowanych było 1 771 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej 137 637 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 71,72 m<sup>2</sup>. Pozytywnym zjawiskiem jest stały wzrost liczby mieszkań (tab. 6.1.1).

**Tab. 6.1.1. Zasoby mieszkaniowe w latach 2002-2017**

Zasoby mieszkaniowe	2002	2007	2012	2017
mieszkania	1 642	1 689	1 721	1 771
izby	6 264	6 523	6 790	7 059
powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	118 501	124 563	131 182	137 637

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

Analizując stopień wyposażenia mieszkań w mieście i gminie Bytom Odrzański w 2017 roku w podstawowe instalacje (wodociąg, ustęp spłukiwany, łazienka, centralne ogrzewanie) sytuacja przedstawia się stosunkowo korzystnie. Stan zwodociągowania obejmuje 97,01% mieszkań (w kraju 96,83%). Mieszkania wyposażone w centralne ogrzewanie stanowią jedynie 73,91% ogółu mieszkań w gminie (w kraju 82,34%). Ponad 90% mieszkań wyposażona jest w sanitariaty (94,86% mieszkań w gminie posiada łazienkę i 97,01% mieszkań posiada ustęp spłukiwany). Dostęp do gazu sieciowego posiada jedynie 51,44% ogółu mieszkań.

### 6.2. Administracja

Miasto Bytom Odrzański wyposażone jest w większość usług charakterystycznych dla lokalnego ośrodka miejskiego, do których w zakresie administracji należą:

- Urząd Miejski w Bytomiu Odrzańskim,
- Zakład Gospodarki Komunalnej w Bytomiu Odrzańskim,
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu, Nadzór Wodny w Bytomiu Odrzańskim,
- Ochotnicza Straż Pożarna,
- Bank Spółdzielczy w Nowej Soli, Oddział w Bytomiu Odrzańskim,
- Urząd Pocztowy.

Obszar miasta i gminy został podzielony na dwa rewiry dzielnicowych należące do właściwości terytorialnej Komendy Powiatowej Policji w Nowej Soli. W zakresie administracji Bytom Odrzański zapewnia mieszkańcom miasta i gminy prawidłowy poziom usług.

### 6.3. Opieka medyczna i socjalna

Podstawową opiekę medyczną mieszkańcom gminy świadczy Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Rodzinne Centrum Zdrowia” w Bytomiu Odrzańskim, Przychodnia Rehabilitacyjna przy Spółdzielni Niewidomych „Nadodrze” oraz dwa gabinety lekarskie (pediatryczno-kardiologiczny i stomatologiczny). W zakresie leczenia specjalistycznego i szpitalnego ludność gminy korzysta z placówek zlokalizowanych w Nowej Soli i Zielonej Górze. Jedynie w mniejszych ośrodkach wiejskich stan opieki medycznej można uznać za utrudniony. Zaopatrzenie w zakresie środków medycznych pełnią dwie apteki w Bytomiu Odrzańskim.

Opieką socjalną zajmuje się Ośrodek Pomocy Społecznej w Bytomiu Odrzańskim.

### 6.4. Oświata i wychowanie

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański funkcjonuje Zespół Szkół im. Józefa Wybickiego. W skład Zespołu Szkół wchodzi: Szkoła Podstawowa im. Józefa Wybickiego w Bytomiu Odrzańskim oraz Gimnazjum Publiczne w Bytomiu Odrzańskim. Do szkoły podstawowej w 2017 roku uczęszczało





łącznie 447 uczniów, a do gimnazjum 39 uczniów. Wychowanie przedszkolne na terenie gminy zapewnia Przedszkole Publiczne w Bytomiu Odrzańskim.

Na terenie miasta i gminy nie znajdują się obiekty szkolnictwa średniego i wyższego. Na mocy uchwały Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 22 lutego 2013 roku nr XIX/183/2013 i XIX/184/2013 z dniem 31 sierpnia 2013 roku zlikwidowano Liceum Ogólnokształcące oraz Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych w Bytomiu Odrzańskim. Po ukończeniu szkoły gimnazjalnej młodzież uczęszcza do szkół średnich w pobliskich miastach: głównie w Nowej Soli i Głogowie.

#### **6.5. Zróżnicowanie i dostępność usług**

Miasto i Gmina Bytom Odrzański nie dysponuje zbyt dużą ofertą usług, są to głównie usługi podstawowe. Zróżnicowana jest także ich dostępność.

Najwyższy stopień dostępności do usług istnieje na terenie miasta. Bytom Odrzański w hierarchii sieci osadniczej gminy pełni rolę ośrodka gminnego o funkcji usługowo-produkcyjnej i turystycznej. Pozostałe wsie w gminie to jednostki elementarne o przeważającej funkcji rolniczej, o ograniczonym dostępie do usług podstawowych.

#### **6.6. Kultura, sport, turystyka i rekreacja**

W zakresie działalności kulturalnej główną rolę na terenie miasta i gminy pełni Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury. Placówka realizuje szereg zajęć dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Przy ośrodku działają m.in. koła teatralne „Kleks” i „Kleksik”, Klub Złotej Jesieni, sekcja haftu krzyżykowego, świetlica integracyjna dla dzieci, drużyna harcerska, młodzieżowy zespół muzyczny i szkoła tańca „Rytm”. Jednostka jest także organizatorem licznych imprez kulturalnych, sportowych i rekreacyjnych. W miejscowościach: Bycz, Bodzów, Drogomil, Tarnów Bycki i Wierzbnica zlokalizowane są świetlice wiejskie.

Drugą placówką kultury jest Biblioteka Publiczko-Szkolna. Biblioteka składa się z czytelnicy, i wypożyczalni. Stan liczbowy księgozbioru utrzymuje się na stałym poziomie między 18 a 19 tys. woluminów. Docelowo biblioteka jest w stanie pomieścić 20 tys. woluminów. Na stałym poziomie utrzymuje się liczba wypożyczeń w granicach 450 woluminów na 100 mieszkańców. Dwa punkty biblioteczne mieszczą się w świetlicach wiejskich w Wierzbnicy i Drogomilu.

Bazę sportową miasta i gminy stanowi stadion miejski, wyposażony w zaplecze kubaturowe, udostępniony Miejskiemu Klubowi Sportowemu „Odra”, stadion w Wierzbnicy wyposażony w szatnię, udostępniony Klubowi LZS „Błękitni”, boiska sportowe we wsiach: Tarnów Bycki, Małasowice, Wierzbnica, Drogomil, Bodzów, Bonów oraz plac pod boisko w Królikowicach.

Na terenie Bytomia Odrzańskiego zlokalizowane jest kąpielisko miejskie z basenem odkrytym, boiskiem do plażowej piłki siatkowej i sezonowym polem namiotowym. Miasto posiada urządzone tereny otwarte, atrakcyjne dla codziennej rekreacji mieszkańców: zespół zakładowych ogródków działkowych położony w rejonie ul. Kusocińskiego oraz promenada wzdłuż Odry z portem rzeczonym dysponującym dziesięcioma miejscami do cumowania jachtów i łodzi przy wygodnym pomoście pływającym, pirsem dla statków żeglugi pasażerskiej oraz zapleczem sanitarnym i technicznym.

Miasto Bytom Odrzański posiada wybitne predyspozycje do rozwoju funkcji turystyczno-krajoznawczej na skalę ponadlokalną. Podstawę stanowi nagromadzenie wielu wyjątkowych cech przyrodniczych i kulturowych, decydujących o atrakcyjności turystycznej. Wybitne walory przyrodnicze i krajobrazowe miasto zawdzięcza położeniu nad rzeką. Bytom Odrzański tworzy bardzo cenny zespół o dużych wartościach zabytkowych. Do najwartościowszych jego elementów należy średniowieczny układ przestrzenny, stylowa barokowa i klasycystyczna zabudowa rynku oraz architektura gotyckiego kościoła i renesansowego ratusza.

W stanie istniejącym miasto i gmina dysponuje mało liczącym się zagospodarowaniem ukierunkowanym na obsługę ruchu turystyczno-rekreacyjnego. Bazę noclegową dla turystyki stanowią jedynie dwa obiekty: zajazd Spółdzielni Niewidomych „Nadodrze” i Hotel „Złoty Lew” w Bytomiu Odrzańskim, dysponujące łącznie 50 całorocznymi miejscami noclegowymi.



W warunkach gminy o turystyce można mówić raczej w kategoriach potencjalnych możliwości jej rozwoju, jakie wynikają z posiadanych zasobów naturalnych, przyrodniczych i kulturowych oraz z położenia w układzie przestrzennym i komunikacyjnym południowo-wschodniej części regionu lubuskiego. Na atrakcyjność turystyczną miasta i gminy składają się zabytkowe elementy historycznego układu przestrzennego (elementy rozplanowania zabudowy, układu terenu oraz krajobrazu, sylweta miasta), rzeka Odra i mniejsze zbiorniki wodne stwarzające korzystne warunki dla wypoczynku przyrodniczego szczególnie wędkarstwa, położenie miasta i gminy przy magistralnej linii kolejowej oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 3. Powyższe walory stwarzają możliwości rozwoju różnych form turystyki i rekreacji, w tym turystyki krajoznawczej, pieszej i rowerowej, wędkarstwa i myślistwa, turystyki wodnej i sportów wodnych (kajakarstwo), rekreacji konnej i hipoterapii oraz agroturystyki.

## **7. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

### **7.1. Zagrożenie powodziowe**

W granicach miasta i gminy Bytom Odrzański zagrożenie powodziowe stanowią wody rzeki Odry. Dolina Odry na terenie gminy narażona jest na zalewy podczas wezbrań. W części chronionej przez wały przeciwpowodziowe zalewy takie występują podczas bardzo wysokich wezbrań. Przeważająca część miasta leży na wysoczyźnie i jest w naturalny sposób chroniona przed wodami powodziowymi. Tereny zalewowe w dolinie rzeki i w międzywalu (na lewym brzegu) porośnięte są drzewami i krzewami. Utrudnia to przepływ wielkich wód i spływ lodu. W pobliżu miasta w km 416+200, ostre zakole z brzegami porośniętymi lasem, sprzyja powstawaniu zatorów lodowych. W obrębie Tarnowa Byckiego zlokalizowany jest polder zalewowy o łącznej powierzchni 815 ha.

Dla rzeki Odry, zgodnie z wykazem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zostały opracowane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z ww. mapami zagrożenia powodziowego miasto i gmina Bytom Odrzański częściowo położona jest na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat), oraz na obszarach między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne. Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach których obowiązują przepisy odrębne.

### **7.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych**

Na obszarze gminy wskazane zostały obszary osuwania się mas ziemnych obejmujące obszary o możliwej predyspozycji do rozwoju ruchów masowych w obrębie Wzgórz Dalkowskich. Większość tych terenów zajmują lasy.

### **7.3. Zagrożenie bezpieczeństwa publicznego**

Za bezpieczeństwo publiczne w mieście i gminie Bytom Odrzański odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Nowej Soli. W Bytomiu Odrzańskim wyznaczono dwa rewiry dzielnicowych. Na terenie miasta działa także Straż Miejska.

W gminie funkcjonuje jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej. OSP w Bytomiu Odrzańskim zabezpiecza cały obszar gminy.

Gmina Bytom Odrzański została włączona w Radiowy System Ostrzegania Ludności powiatu nowosolskiego. W ramach inwestycji na terenie gminy zainstalowano stację bazową oraz 6 syren elektronicznych w: Bytomiu Odrzańskim – 2, Drogomilu, Królikowicach, Tarnowie Byckim, i Wierzbnicy.



## 8. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Bytom Odrzański

Dla oceny uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy przeprowadzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem prognozy demograficznej, oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### 8.1. Analiza ekonomiczna

Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat odnotowano systematyczny wzrost dochodów miasta i gminy Bytom Odrzański, które w 2017 r. osiągnęły poziom 23 351 530,24 zł. Na dochód ogółem składają się dochody własne, subwencja ogólna, dotacje celowe z budżetu państwa oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych niepodlegające zwrotowi, środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej i inne środki określone w odrębnych przepisach.

Tab. 8.1.1. Dochody ogólne w latach 2007-2017

Kategoria dochodu	2007	2012	2017
Dochody ogółem	14 219 773,76 zł	16 485 498,18 zł	23 351 530,24 zł
Dochody własne	4 740 284,39 zł	5 821 071,66 zł	7 073 319,67 zł
Subwencja ogólna	4 935 923,00 zł	7 315 203,00 zł	7 559 719,00 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

Subwencje ogólne są przekazywane przez organy państwowe na zadania własne gmin i stanowią, łącznie z dochodami własnymi, podstawę do planowania wydatków budżetowych na dany rok. O przeznaczeniu środków przekazanych w ramach subwencji decyduje organ stanowiący – Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim.

Zgodnie z ustawą z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 374 ze zmianami) źródłami dochodów gminy są:

- 1) wpływy z podatków:
  - od nieruchomości,
  - rolnego,
  - leśnego,
  - od środków transportowych,
  - dochodowego od osób fizycznych, opłacanego w formie karty podatkowej
  - od spadków i darowizn,
  - od czynności cywilnoprawnych;
- 2) wpływy z opłat:
  - skarbowej,
  - targowej,
  - miejscowej, uzdrowskiej i od posiadania psów,
  - reklamowej,
  - eksploatacyjnej
  - innych stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

W strukturze dochodów własnych miasta i gminy Bytom Odrzański największy udział mają udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa – podatek dochodowy od osób fizycznych (42,98%) oraz wpływy z podatku od nieruchomości (20,82%). W 2007 r. wpływy z podatku od nieruchomości stanowiły 19,33% dochodów własnych gminy, w 2012 r. – 24,05%, a w 2017 r. spadły do poziomu 20,80%. W analizowanym okresie praktycznie nieznacznie zmienił się udział dochodów



osiąganych z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych, które w 2007 r. stanowiły 38,88% dochodów własnych gminy, w 2012 r. – 35,20%, a w 2017 r. – 42,98%.

Wydatki miasta i gminy Bytom Odrzański związane są z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 6 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami), wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów oraz z realizacją zadań, do których należą, zgodnie z art. 7, zadania własne zaspakajające zbiorowe potrzeby wspólnoty.

Wydatki ponoszone przez jednostki samorządu terytorialnego podzielić można pod względem przeznaczenia na dwie duże grupy:

- wydatki bieżące – związane z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania poszczególnych obiektów jednostek samorządu terytorialnego i zaspokajaniem bieżących potrzeb wynikających z realizacji zadań,
- wydatki inwestycyjne – służące podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego.

**Tab. 8.1.2. Wydatki w latach 2007-2017**

Wydatki	2007	2012	2017
Wydatki ogółem	12 050 536,43 zł	17 074 097,68 zł	23 729 785,49 zł
Wydatki bieżące	b.d.	13 263 910,33 zł	18 375 741,41 zł
Wydatki inwestycyjne	1 993 627,72 zł	3 809 187,35 zł	5 354 044,08 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

W strukturze wydatków bieżących największy udział mają wydatki przeznaczone na oświatę i wychowanie, które od kilkunastu lat systematycznie rosną. Druga co do wielkości grupa wydatków bieżących związana jest z szeroko rozumianą pomocą społeczną, a kolejną grupę wydatków budżetowych stanowią wydatki na administrację publiczną (tab. 8.1.3).

**Tab. 8.1.3. Wydatki bieżące w latach 2007-2017**

Kategoria wydatków	2007	2012	2017
Oświata i wychowanie	4 614 012,67 zł	5 711 761,20 zł	6 704 316,62 zł
Pomoc społeczna	b.d.	3 181 243,43 zł	1 022 965,53 zł
Administracja publiczna	1 190 138,44 zł	1 901 349,87 zł	2 007 130,76 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

Powyższe dane wskazują na prawie trzykrotny wzrost dochodów miasta i gminy Bytom Odrzański w okresie ostatniego dziesięciolecia. Odnotowano także duży wzrost wydatków inwestycyjnych.

Uruchamianie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno wynikać z możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługi komunikacyjnej i dostępności usług publicznych. Jednocześnie nowe inwestycje powinny stać się źródłem nowych dochodów budżetowych gminy, przede wszystkim w zakresie podatków od nieruchomości oraz udziału w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa.



## 8.2. Analiza środowiskowa

### 8.2.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej

#### *Rzeźba terenu*

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach tereny przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równoległe do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze miasta i gminy występują przeważnie tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie fragmentów zboczy doliny Odry i Wzgórz Dalkowskich. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych. Takiemu kierunkowi zagospodarowania sprzyja ich obecne użytkowanie. Najbardziej narażone na procesy osuwiskowe tereny, obejmujące fragmenty moreny czołowej zaliczone do obszarów o możliwej predyspozycji do rozwoju ruchów masowych.

#### *Budowa geologiczna*

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest w zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują przede wszystkim grunty mineralne rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwartym i twaroplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim w obrębie doliny Odry i wzdłuż cieków wodnych. W Pradolinie tworzą się współczesne osady aluwialne: piaski i żwiry rzeczne oraz mułki osadzające się w okresach wylewów, jako osady facji powodziowej.

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złożo „Nowe Miasteczko” (nr złoża IB 2341) o powierzchni 18,80 ha. Pewnym ograniczeniem dla zainwestowania może być także planowana eksploatacja złóż rud miedzi, ropy naftowej i gazu, dla których aktualnie trwa procedura udzielania koncesji Ministra Środowiska na jego poszukiwanie i rozpoznanie.

#### *Gleby*

Pokrywe glebową na obszarze miasta i gminy Bytom Odrzański należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej.

Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby dość dobrej jakości. Gmina charakteryzuje się dużym udziałem gleby wysokich klas bonitacyjnych. Udział gleb najwyższych II i III klas stanowi ok. 35% ogólnej powierzchni użytków rolnych. Do najbardziej wartościowych gleb zalicza się mady rzeczne wykształcone z utworów aluwialnych, które należą do kompleksów pszennych, żytnich i pastewnych, charakteryzujących się wysoką produktywnością. Występują one przede wszystkim w obrębie Pradoliny Głogowskiej, w obniżeniach doliny Odry (część





wschodnia i północna gminy). Na wysoczyźnie morenowej – Wzgórzach Dalkowskich (południowa część gminy) dominują natomiast najlepsze gleby brunatne zaliczane do kompleksów pszennych. Wartość bonitacyjna gleb brunatnych odpowiada II, III i IV klasie.

Powyższe uwarunkowania stanowią dość istotne bariery dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze. Wskazać należy, iż wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych, a tym samym wyłączenie z produkcji rolnej gruntów, będzie wymagało przeprowadzenia postępowań administracyjnych poprzedzonych uzyskaniem zgody Ministra Rolnictwa. Stosunkowo duży areał użytków rolnych o istotnej wartości produkcyjnej na terenie gminy sprawia, że w działaniach planistycznych powinno się dążyć do maksymalnego ich zachowania.

Na terenach rolnych zagrożonych erozją wodną w stopniu intensywnym (spadki ponad 6°) należy stosować zabiegi agrotechniczne zmierzające do zwiększenia retencyjności gleby i zmniejszenia spływów powierzchniowych przez stosowanie orek wzdłuż warstwic, odpowiednie zmianowanie i dobór roślin uprawnych oraz niektóre zabiegi fitomelioracyjne. Erozji wietrznej przeciwdziałają natomiast zalesienia, wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i specjalnych pasów wiatrochronnych.

### *Wody powierzchniowe*

Układ hydrograficzny miasta i gminy Bytom Odrzański dzieli jej obszar na dwie zasadnicze części. Północny fragment gminy obejmuje pradolinę Odry. Jest to teren podmokły, na co wpływ ma niewielka różnica poziomu wód rzeki i dna pradoliny. W pradolinie występują starorzecza Odry oraz gęsta sieć rowów melioracyjnych mających za zadanie odwadnianie terenu w czasie wiosennych roztopów. Ważnym ciekim na obszarze gminy jest także Biała Woda stanowiąca jej zachodnią granicę. Na pozostałym obszarze gminy istnieje jeszcze kilka cieków (m.in. Dobrzejówka), które bezpośrednio odprowadzają wodę z wysoczyzny do Odry.

Zarówno niestabilność podłoża, wysoki poziom zalegania wód gruntowych oraz znaczne spadki terenu towarzyszące dolinom rzeczonym stanowią istotne ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia. Poza funkcją ekologiczną w niektórych przypadkach istnieje możliwość ich wykorzystania na cele rekreacyjno-wypoczynkowe i turystyczne, o czym w dużej mierze decyduje dostępność brzegów i jakość wód. Omawiane formy stanowią istotne utrudnienie dla realizacji technicznego uzbrojenia terenu oraz wytyczenia i realizacji szlaków komunikacyjnych.

Stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych określono jako słaby. Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie Bytom Odrzański są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych i kolejowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych. Podnoszenie produkcji rolnej powoduje drenaż, odwodnienie i przekształcenia obszarów podmokłych, podobnie jak całych dolin rzecznych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (osadniczej, rolniczej, przemysłowej, rekreacyjnej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja istniejących oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.





### ***Wody podziemne***

Cały teren pradoliny znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 (GZWP) o nazwie „Pradolina Barycz Głogów”. Jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy, posiadający status najwyższej ochrony (ONO) ze względu na położenie w strefie przypowierzchniowej oraz brak warstwy geologicznej chroniącej go w sposób naturalny przed dopływem zanieczyszczeń.

Rozmieszczenie zasięgu granicy głównego zbiornika wód podziemnych na obszarze miasta i gminy zobrazowano na Mapie nr 2. Geologia i hydrogeologia.

Płytko zalegające wody podziemne wpływają na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudniają posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują znaczną powierzchnię gminy, przede wszystkim w obrębie Pradoliny Głogowskiej (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych waha się od 1 do 2,5 m p.p.t., w okresach wysokich stanów wody w rzece część terenów jest podtapiana, względnie zalewana). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie innych cieków (od 0,5 – 1,5 m p.p.t.). Bardziej korzystne warunki występują na wysoczyźnie (od 1 do 3 m p.p.t.).

### ***Klimat i stan sanitarny powietrza***

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenu oraz bytowania człowieka.

Średnioroczne stężenie tlenków azotu, dwutlenku siarki i ozonu, stanowiące podstawę oceny stanu powietrza w strefie lubuskiej pod kątem ochrony roślin nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych poziomów na terenie gminy.

W świetle kryteriów oceny powietrza pod kątem ochrony zdrowia w strefie lubuskiej nie wykazano przekroczeń dopuszczalnego poziomu dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM<sub>2,5</sub> oraz poziomu docelowego kadmu i niklu w pyłe PM<sub>10</sub> oraz pyłu PM<sub>2,5</sub>. Stwierdzono jedynie przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM<sub>10</sub>, poziomu docelowego dla arsenu w pyłe PM<sub>10</sub> i benzo(a)pirenu oraz poziomu celu długoterminowego ozonu, przy czym dane te należy odnosić do całej strefy lubuskiej. Wzrost zanieczyszczenia powietrza w podanym zakresie należy traktować jako problem lokalny, związany z procesami spalania w sektorze komunalno-bytowym (tzw. niska emisja). Pył zawieszony wykazuje bowiem wyraźny wzrost stężeń w sezonie zimnym, a przekroczenia ustalonych norm jakości powietrza dotyczą wyłącznie 24-godzinnych poziomów substancji.

Znaczące zanieczyszczenie powietrza na terenie miasta i gminy uznano za mało prawdopodobne. Jedynie okresowo na terenach zabudowy miejskiej i wiejskiej, zwłaszcza w sezonie grzewczym, a także w sąsiedztwie tras komunikacyjnych i zakładów przemysłowych możliwy jest wzrost zanieczyszczenia powietrza. Tereny te stanowią także źródło potencjalnego zagrożenia hałasem. Uwarunkowania te wy wpływają na konieczność uwzględnienia w działaniach planistycznych tworzenia szerokich stref buforowych pomiędzy zabudową mieszkaniową a szlakami komunikacyjnymi i terenami produkcyjnymi. Rozwój jednostek osadniczych powinien odbywać się ponadto poza dnami dolin i zagłębień jeziornych, które najbardziej narażone są na inwersje termiczne.

Klimat lokalny gminy uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach wysoczyznowych obejmujących zachodnią i południowo-zachodnią część gminy. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. Występujące tu kompleksy leśne posiadają korzystny wpływ na modyfikację klimatu lokalnego, gdyż powodują wyrównanie amplitud temperatur dobowych i wilgotności, retencjonują wilgoć oraz zapobiegają wysuszeniu gleb. Ważne są również walory zdrowotne lasów. Rejon pradoliny, z gęstą siecią cieków, wód stojących oraz stosunkowo płytkim poziomem wód gruntowych, odznacza się małokorzystnymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny. Równoleżnikowy układ pradoliny wpływa jednak łagodząco na powyższe zjawiska, umożliwiając dobre przewietrzanie tych terenów.



### *Świat roślin*

Ze względu na niepełne rozpoznanie przyrody żywej na terenie miasta i gminy dokładne wyznaczenie terenów cennych przyrodniczo jest utrudnione. Z pewnością do najbardziej istotnych z punktu przyrodniczego terenów należą obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody. Szczególne znaczenie ma rezerwat leśny „Annabrzeskie Wąwozy” obejmujący fragment Wzgórz Dalkowskich. Na obszarze gminy wyznaczono ponadto obszar specjalnej ochrony (OSO) „Dolina Środkowej Odry” PLB080004, którego przedmiotem ochrony są poszczególne gatunki ptaków, oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW): „Nowosolska Dolina Odry” PLH080014, którego główną rolą jest ochrona siedlisk i gatunków kluczowych. Ponadto większa część powierzchni obszaru gminy wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórz Dalkowskie”, pełniąc funkcje korytarzy ekologicznych.

Powyższe uwarunkowania stanowią istotne ograniczenie dla rozwoju poszczególnych funkcji. Zainwestowania należy bezwzględnie wyłączyć obszar rezerwatu przyrody. Istotnym ograniczeniem jest także konieczność eliminacji negatywnego wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000, co wiąże się z koniecznością ograniczania rozwoju funkcji mogących znacząco oddziaływać na te obszary albo stosowania odpowiednich działań zabezpieczających lub kompensacji przyrodniczej. Najmniejsze ograniczenia związane są z funkcjonowaniem obszarów chronionego krajobrazu, nie mniej rozwój zainwestowania nie powinien negatywnie wpływać na zachowanie funkcji przyrodniczych, krajobrazowych i turystycznych oraz pełnienia roli korytarzy ekologicznych.

Poza obszarami objętymi ochroną prawną zlokalizowane są jedynie tereny położone w centralnej części gminy. Biorąc pod uwagę dość znaczny poziom ich zainwestowania stwarzają możliwość dalszego rozwoju funkcji związanych z zabudową.

Powyższe uwarunkowania stanowią ograniczenie dla rozwoju poszczególnych funkcji. Zainwestowania należy bezwzględnie wyłączyć rezerwat przyrody i tereny leśne. Rozwój zabudowy na pozostałych terenach nie powinien negatywnie wpływać na zachowanie ich funkcji przyrodniczych, krajobrazowych i turystycznych oraz pełnienia roli korytarzy ekologicznych.

#### **8.2.2. Możliwości rozwoju i ograniczenia dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów**

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny miasta i gminy Bytom Odrzański, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę.

#### *Funkcja mieszkaniowa*

Zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną należy realizować przede wszystkim w obrębie miasta i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Preferowane tereny do rozwoju tej funkcji to obszary zwartej zabudowy. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami administracyjnymi miasta.

Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.

#### *Funkcja zagrodowa*

Zabudowę zagrodową należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska.

Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej.



### **Funkcja przemysłowa**

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański funkcje produkcyjne skupiają się w obrębie miasta i w jego najbliższym otoczeniu. Obejmują one przede wszystkim tereny położone w obrębie Podstrefy Bytom Odrzański Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Powierzchnia terenu wynosi 13,27 ha. Teren położony jest w granicach wsi Tarnów Bycki, po południowej stronie drogi wojewódzkiej Nowa Sól – Bytom Odrzański – Głogów, przy wjeździe do miasta od strony Nowej Soli. Jest to teren o charakterze wielofunkcyjnym, z preferencją lokalizacji funkcji produkcyjno-technicznej i usługowej. Lokalizacje potencjalnych następnych należy rozważyć na terenach dziś zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

#### **8.2.3. Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska**

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych: obszar doliny Odry i mniejszych cieków wodnych – korytarze ekologiczne, stawy, lasy cenne przyrodniczo oraz łąki i pastwiska.

Szczegółne ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie dotyczą doliny rzeki Odry narażonej na okresowe zalewanie. Najistotniejsze z punktu widzenia lokalizacji zabudowy są tzw. płytkie wody podziemne, występujące w strefie dolin rzecznych i zagłębień terenu, które w tym fragmencie gminy występują na głębokości 1 m p.p.t.

Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące dolin rzecznych wynikają z pełnionych przez nie funkcji – są one naturalnymi korytarzami ekologicznymi, hydrologicznymi i przewietrzającymi. Występujące na terenie gminy doliny powinny łączyć się bez przeszkód z dolinami na terenach sąsiadujących z gminą i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Gospodarka rolna powinna być prowadzona przy ograniczonym stosowaniu nawozów sztucznych i środków ochrony roślin.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin, stanowiących obszary perspektywicznej eksploatacji. Ze względu na możliwość wystąpienia katastrof budowlanych nowa zabudowa realizowana być powinna poza obszarami zagrożonymi na wystąpienie ruchów masowych ziemi.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami pasów technologicznych. Z zainwestowania wyłączą się także strefy kontrolowane gazociągów. Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg i linii kolejowych charakteryzujących się największym natężeniem ruchu gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

#### **8.2.4. Ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania**

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

##### **1. Tereny wyłączone z zabudowy:**

- 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
  - rzeki, mniejsze cieki, rowy stałe lub okresowe,
  - zbiorniki wodne,
  - tereny podmokłe, zabagnione,
  - tereny leśne i większe zadrzewienia,



- lasy cenne przyrodniczo, objęte ochroną prawną,
- tereny łąk pełniących funkcje ekologiczne;
- 2) ze względu na ochronę prawną:
  - tereny parków objętych ochroną konserwatorską,
  - tereny cmentarzy;
  - tereny rezerwatu przyrody „Annobrzeskie Wąwozy”,
  - pomniki przyrody,
- 3) ze względu na zagrożenie powodzią:
  - tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
  - tereny udokumentowanych złóż kopalin.

## **2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:**

- 1) ze względu na funkcje ekologiczne i ochronę prawną terenów przyrodniczych:
  - tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie”,
  - tereny położone w granicach obszarów Natura 2000 „Dolina Środkowej Odry” PLB080004 i „Nowosolska Dolina Odry” PLH080014;
- 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
  - tereny wzdłuż drogi ekspresowej S3,
  - tereny wzdłuż linii kolejowej nr 273,
  - tereny wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższego napięcia 220 kV,
  - tereny wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
  - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
- 4) ze względu na zagrożenie ruchami masowymi ziemi:
  - tereny w granicach obszarów o możliwej predyspozycji do rozwoju ruchów masowych;
- 5) ze względu na działalność rolniczą:
  - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie w swych strefach peryferyjnych do rozwoju zabudowy zagrodowej.

## **3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:**

- tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków luźnych i gliniastych) o dużym zróżnicowaniu warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych, korzystne dla zabudowy z ograniczeniami,
- tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piasków gliniastych i glin), o warunkach gruntowo-wodnych umożliwiających zainwestowanie oraz stosunkowo korzystnych warunkach geotechnicznych,
- tereny zbudowane z gruntów mineralnych (piaszczysto-żwirowych), bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy,
- tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

Analiza jakości poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego wskazuje na nieznaczne przekształcenia środowiska przyrodniczego gminy. Stopień degradacji poszczególnych komponentów jest nieznaczny. Niewielkie pogorszenie stanu sanitarnego powietrza atmosferycznego wynika z lokalnej emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych z indywidualnych palenisk domowych oraz emisji spalin ze środków transportu wzdłuż najbardziej uczęszczanych szlaków komunikacyjnych. Nieznaczne pogorszenie stanu wód powierzchniowych jest wynikiem rolnictwa i zrzutu ścieków, przede wszystkim pochodzących z gospodarstw domowych.



Powyższe uwarunkowania nie stwarzają szczególnych ograniczeń dla rozwoju przestrzennego. Przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest jednak uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, a zwłaszcza obszarów objętych formami ochrony przyrody, lasów, trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych oraz terenów rolniczych najwyższych klas bonitacyjnych. Szczególne znaczenie ma ponadto konieczność ochrony wód i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej.

### 8.3. Analiza społeczna

#### 8.3.1. Liczba i rozmieszczenie ludności

Miasto i gmina Bytom Odrzański należą do obszarów gęsto zaludnionych na tle województwa lubuskiego. Gęstość zaludnienia kształtuje się znacznie powyżej średniej przypadającej dla regionu i w 2018 roku wynosiła 104 osób/km<sup>2</sup> (średnia dla województwa to 73 osób/km<sup>2</sup>), natomiast jest niższa od średniej dla powiatu nowosolskiego (112 osób/km<sup>2</sup>). Gęstość zaludnienia gminy jest także niższa od średniej krajowej wynoszącej 123 osoby/km<sup>2</sup>.

Bardzo duże zróżnicowanie obserwuje się przy zestawieniu gęstości zaludnienia obliczonej dla miasta i obszaru wiejskiego gminy Bytom Odrzański. Gęstość zaludnienia w granicach miasta wynosi 1 883 osób/ km<sup>2</sup>, a na obszarze wiejskim jedynie 22 osoby/km<sup>2</sup>.

Analizując gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni ostatnich 10 lat obserwujemy niewielką tendencję wzrostową wskaźnika gęstości zaludnienia (tab. 8.3.1.1).

**Tab. 8.3.1.1. Gęstość zaludnienia**

Nazwa	2008	2012	2018
Polska	122	123	123
woj. lubuskie	72	73	73
powiat nowosolski	113	114	112
miasto i gmina Bytom Odrzański	104	105	104
miasto Bytom Odrzański	1 918	1 932	1 883
obszar wiejski gminy Bytom Odrzański	20	22	22

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

Sieć osadniczą gminy tworzy miasto Bytom Odrzański i otaczające 12 miejscowości, zgrupowanych w 9 sołectwach: Bodzów, Bonów, Bycz, Drogomil, Królikowice, Małaszowice, Popowo, Tarnów Bycki i Wierzbica.

Miasto i gminę Bytom Odrzański pod koniec 2018 roku zamieszkiwało 5 440 osób, w tym 2 736 kobiet (tj. 50,29% ogółu ludności) i 2 704 mężczyzn (odpowiednio 49,71%). W porównaniu do 2002 roku liczba ludności gminy zwiększyła się o 87 osób (tab. 8.3.1.3).

**Tab. 8.3.1.2. Liczba ludności w wybranych latach**

Liczba ludności	2003	2008	2013	2018
Ogółem	5 353	5 428	5 524	5 440
Kobiety	2 731	2 746	2 764	2 736
Mężczyźni	2 622	2 682	2 760	2 704

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

W analizowanym okresie występowała liczebna przewaga kobiet nad mężczyznami, co znalazło odzwierciedlenie we wskaźniku feminizacji, określającym liczbę kobiet przypadającą na 100 mężczyzn. Wskaźnik ten wynosi obecnie 101 kobiet na 100 mężczyzn (tab. 8.3.1.3). Odpowiednio dla kraju wskaźnik feminizacji wynosi 107, a dla województwa i powiatu – 105.





**Tab. 8.3.1.3. Wskaźnik feminizacji w wybranych latach**

Nazwa	2008	2012	2018
Polska	107	107	107
woj. lubuskie	106	105	105
powiat nowosolski	107	106	105
miasto i gmina Bytom Odrzański	102	100	101
miasto Bytom Odrzański	104	101	103
obszar wiejski gminy Bytom Odrzański	94	95	93

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

Z powyższej tabeli wynika, iż na terenach wiejskich gminy Bytom Odrzański występuje liczebna przewaga mężczyzn. Natomiast w mieście wskaźnik feminizacji jest znacznie większy. Zjawisko to wynika z wielofunkcyjności gminy. Nadwyżka liczby mężczyzn charakterystyczna dla terenów wiejskich, wynikająca z dominującej funkcji rolnictwa stanowiącego miejsce pracy typowe dla mężczyzn, jest rekompensowana występowaniem miejskiego ośrodka usługowego, gdzie w większym stopniu skupione są miejsca pracy typowe dla kobiet (edukacja, ochrona zdrowia, handel).

### 8.3.2. Ruch naturalny ludności

W mieście i gminie Bytom Odrzański w latach 2008-2018 obserwujemy spadek wartości wskaźnika urodzeń żywych na 1000 ludności (tab. 8.3.2.1). Wskaźnik ten w 2018 roku wynosił 9,37 i był wyższy od średniej dla powiatu (9,33) i województwa (9,32), natomiast niższy od średniej krajowej (10,11). Analiza poniżej tabeli wskazuje jednak na odmienną sytuację panującą w mieście i na obszarze wiejskim.

**Tab. 8.3.2.1. Urodzenia żywe na 1000 ludności w wybranych latach**

Nazwa	2008	2012	2018
Polska	10,87	9,60	10,11
woj. lubuskie	11,24	9,53	9,32
powiat nowosolski	11,40	9,38	9,33
miasto i gmina Bytom Odrzański	13,52	8,66	9,37
miasto Bytom Odrzański	13,24	7,84	9,20
obszar wiejski gminy Bytom Odrzański	14,71	12,07	10,03

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

Pomimo niekorzystnych tendencji obserwowanych w latach 2008-2012, w kolejnych latach na obszarze gminy odnotowano wzrost wartości wskaźnika urodzeń żywych. Wynika to prawdopodobnie z późniejszego wkraczania w wiek rozrodczy grup urodzonych w latach osiemdziesiątych (grup z końca wyżu demograficznego). Charakterystycznym zjawiskiem jest powiększająca się dysproporcja w wartościach wskaźnika charakteryzujących miasto i obszar wiejski.

Lata 2012-2018 charakteryzowały się spadkiem wskaźnika zgonów na 1000 ludności (tab. 8.3.2.2). Podobne tendencje obserwowano zarówno w kraju, województwie i powiecie. Za korzystne należy uznać także niższe wartości wskaźnika zgonów na obszarze gminy w porównaniu z pozostałymi jednostkami.

**Tab. 8.3.2.2. Zgony na 1000 ludności w wybranych latach**

Nazwa	2008	2012	2018
Polska	9,95	10,06	10,78
woj. lubuskie	9,48	9,83	10,81
powiat nowosolski	10,16	10,46	11,05
miasto i gmina Bytom Odrzański	8,04	8,66	7,16
miasto Bytom Odrzański	6,51	8,74	6,67
obszar wiejski gminy Bytom Odrzański	14,71	8,36	9,12

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.





Od 2012 roku w mieście i gminie Bytom Odrzański odnotowuje się wzrost wskaźnika przyrostu naturalnego (tab. 8.3.2.3). Spowodowane jest to z jednej strony wzrostem się liczbą urodzeń, a z drugiej strony spadkiem liczby zgonów. W gminie Bytom Odrzański w 2018 roku odnotowano dodatnią wartość wskaźnika przyrostu naturalnego. Pomiedzy obszarem miejskim i wiejskim gminy wystąpiły jednak znaczne różnice.

**Tab. 8.3.2.3. Przyrost naturalny ludności w wybranych latach**

Nazwa	2008	2012	2018
Polska	0,92	-0,46	-0,68
woj. lubuskie	1,76	-0,30	-1,49
powiat nowosolski	1,24	-1,08	-1,73
miasto i gmina Bytom Odrzański	5,48	0,00	2,20
miasto Bytom Odrzański	6,73	-0,90	2,53
obszar wiejski gminy Bytom Odrzański	0,00	3,71	0,91

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

### 8.3.3. Migracje ludności

Wskaźnik migracji uznawany jest często za wskaźnik atrakcyjności miasta lub gminy. Analiza tego wskaźnika może także określić zakres wpływu migracji na dynamikę ludności oraz obszar problemów związanych z procesem asymilacji ludności napływowej.

W całym województwie lubuskim istnieje tendencja migracji ludności z gmin wiejskich do miast. Są to zarówno migracje wewnętrzne jak i zewnętrzne. Analiza procesów migracji w powiecie nowosolskim wykazuje stały odpływ mieszkańców z obszaru powiatu. Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański wartość wskaźnika salda migracji, pomimo wahań obserwowanych w poszczególnych latach, przybiera także wartości ujemne. Niekorzystne tendencje obserwowane są również w województwie i kraju (tab. 8.3.3.1).

**Tab. 8.3.3.1. Saldo migracji w wybranych latach**

Nazwa	2008	2012	2018
Polska	-0,4	-0,5	0,0
woj. lubuskie	-0,7	-1,3	-1,0
powiat nowosolski	-1,3	-2,4	-2,4
miasto i gmina Bytom Odrzański	0,6	-2,5	-5,5
miasto Bytom Odrzański	-2,7	-3,1	-8,7
obszar wiejski gminy Bytom Odrzański	15,0	0,0	7,3

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

### 8.3.4. Uwarunkowania społeczne w zakresie rynku pracy

Analizując ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w latach 1998-2013 na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański dostrzega się charakterystyczną tendencję. Maleje udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, rośnie natomiast udział ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym (tab. 8.3.4.1).

**Tab. 8.3.4.1. Ludność według grup ekonomicznych**

Lata	Ludność w wieku					
	przedprodukcyjnym	%	produkcyjnym	%	poprodukcyjnym	%
2003	1 326	24,77%	3 372	62,99%	655	12,24%
2008	1 152	21,22%	3 571	65,79%	705	12,99%
2013	1 107	20,04%	3 565	64,54%	852	15,42%
2018	1 047	19,25%	3 343	61,45%	1 050	19,30%

Źródło: obliczenia własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, 2019.



Struktura ludności gminy w podziale wiekowym w 2018 roku przedstawiała się następująco (K – kobiety, M – mężczyźni):

- grupa przedprodukcyjna (0-17 lat) – 19,25% ogółu ludności,
- grupa produkcyjna (K 17-59 lat, M 17-64 lat) – 61,45% ogółu ludności,
- grupa poprodukcyjna (powyżej K 60 lat, M 65 lat) – 19,30% ogółu ludności.

Osoby w wieku produkcyjnym stanowią nieco ponad 61% ogółu ludności gminy. Wskaźnik starzenia się ludności (udział ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności ogółem) wynosi dla gminy ponad 19%.

Analizując zatrudnienie ogółem w latach 2002-2018 obserwujemy dwa okresy o przeciwstawnych tendencjach. W konsekwencji przemian społeczno-gospodarczych kraju po 1989 roku do 2008 roku obserwowano stały spadek zatrudnienia, zwłaszcza w sektorze pozarolniczym na skutek restrukturyzacji zakładów przemysłowych i likwidacji Państwowych Gospodarstw Rolnych. W kolejnych latach obserwujemy ponowny wzrost zatrudnienia (tab. 8.3.4.2).

**Tab. 8.3.4.2. Pracujący w latach 2002-2018**

Pracujący wg płci	2003	2008	2013	2018
ogółem	525	507	621	702
mężczyźni	273	251	316	359
kobiety	252	256	305	343

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

Analizując rynek pracy można stwierdzić, iż po okresie wzrostu poziomu bezrobocia przypadającym na lata 2008-2013, w 2018 roku zanotowano rekordowo niską liczbę bezrobotnych zarówno w kraju, jak i w województwie. Podobnie przedstawia się sytuacja bezrobocia w gminie i mieście Bytom Odrzański. W analizowanym okresie nastąpił spadek liczby osób pozostających bez pracy z 667 w 2003 r. do 113 w 2018 r.

Miasto i gmina Bytom Odrzański położona jest w zasięgu bezpośredniego oddziaływania Nowej Soli i Głogowa, co w konsekwencji powoduje spadek liczby bezrobotnych na terenie gminy. Stosunkowo wysoki poziom bezrobocia jest konsekwencją zmian zachodzących w gospodarce ogólnokrajowej.

#### 8.4. Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obarczone dużą niepewnością wynikającą przede wszystkim z braku możliwości przewidywania zmiany dynamiki i kierunku rozwoju społeczno-gospodarczego.

Prognozę demograficzną na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański opracowano na podstawie analizy intensywności i dynamiki zmian liczby ludności w latach 2003-2018.

**Tab. 8.4.1. Prognozowana liczba ludności**

Rok	2018	2033	2048
Liczba ludności	5 353	5 440	5 660

Źródło: obliczenia własne.

Wskazać jednak należy na niepewność prognozowania demograficznego, które nie jest w stanie przewidzieć faktycznych zjawisk w przestrzeni, które w istotny sposób mogą odwrócić dotychczasowe tendencje zmian liczby ludności.

Powyższe uwarunkowania wymagają powiązania wyników prognozy demograficznej z aktualnymi czynnikami rozwoju społeczno-gospodarczego. Dobrym przykładem na obszarze miasta i gminy Bytom Odrzański jest pojawianie się dużych inwestorów o istotnym zapotrzebowaniu na siłę



robotniczą oraz ich kooperantów funkcjonujących w ramach podstrefy Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, co w perspektywie kilku najbliższych lat może korzystnie wpłynąć na stan i strukturę ludności. Ze względu na potrzebę pozyskania wykwalifikowanej siły roboczej konieczne będzie zaproponowanie nowych przestrzeni inwestycyjnych przeznaczonych pod zabudowę. Aktualnie brak jest informacji pozwalających określić skalę tego zjawiska.

Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej, biorąc pod uwagę przede wszystkim nowe czynniki rozwojowe, które w sposób znaczący mogą wpłynąć na zmiany sytuacji demograficznej miasta i gminy Bytom Odrzański.

#### **8.5. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Dla oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, istotna jest przede wszystkim analiza wydatków inwestycyjnych.

Na przestrzeni ostatnich odnotowano zmienny poziom wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego (tab. 8.5.1.). Wynikają one przede wszystkim z wartości planowanych do realizacji inwestycji w danym roku oraz możliwości pozyskania środków zewnętrznych na ich współfinansowanie.

**Tab. 8.5.1. Wydatki majątkowe inwestycyjne w latach 2007-2017**

Kategoria wydatków	2007	2012	2017
Transport i łączność	578 289,15 zł	1 418,00 zł	4 392 425,55 zł
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	557 975,10 zł	7 865,00 zł	869 453,78 zł
Oświata i wychowanie	172 025,52 zł	201 408,95 zł	0,00 zł

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, 2019.

Powyższe uwarunkowania wskazują na systematyczny wzrost potencjału inwestycyjnego gminy, pozwalający na dalsze wyposażanie miasta i poszczególnych miejscowości w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną. W celu minimalizacji kosztów po stronie samorządu w pierwszej kolejności należy uruchamiać nowe tereny w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej, przede wszystkim sieci wodociągowej, elektroenergetycznej i kanalizacyjnej, posiadające dogodną dostępność komunikacyjną, w tym środkami transportu publicznego, oraz gwarantujące właściwą obsługę mieszkańców w zakresie dostępności do usług publicznych. Przygotowanie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie powinno być poprzedzone prognozą skutków finansowych sporządzaną na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która określi bilans dochodów i wydatków wynikających z określonego obszaru.



## 8.6. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 8.6.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy oszacowano na podstawie:

- analizy ekonomicznej obrazującej poziom dochodów i wydatków gminy, ze szczególnym uwzględnieniem wydatków inwestycyjnych służących podwyższaniu standardów i zakresu usług oraz szeroko rozumianemu rozwojowi jednostki samorządu terytorialnego,
- analizy środowiskowej obrazującej ocenę przydatność poszczególnych terenów dla lokalizacji nowej zabudowy, z uwzględnieniem najistotniejszych elementów środowiska przyrodniczego, w tym w szczególności określenie terenów wyłączonych z zabudowy,
- analizy społecznej obrazującej stan i strukturę demograficzną społeczności gminy, ze szczególnym uwzględnieniem ruchu naturalnego, migracji, rynku pracy i warunków mieszkaniowych, stanowiącej podstawę dla racjonalnego kształtowania docelowej struktury przestrzennej gminy,
- prognozy demograficznej zakładającej wzrost liczby ludności w założonej perspektywie planistycznej na poziomie 4% do 5 660 osób w 2048 r., stanowiącej podstawę dla określania kierunków zmian w zakresie wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, ze szczególnym uwzględnieniem aktualnego poziomu wydatków inwestycyjnych w zakresie transportu i łączności oraz gospodarki komunalnej i ochrony środowiska, istotnych z punktu widzenia jej rozwoju społeczno-gospodarczego,
- prognozowanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej perspektywie planistycznej na poziomie +14% w latach 2018-2033 r. (do 28 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca w 2033 roku) oraz na poziomie +28% w latach 2033-2048 (do 36 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca w 2048 roku),
- ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych i decyzji administracyjnych, w tym przede wszystkim przesądzeń w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obrazujących faktyczne potrzeby inwestycyjne mieszkańców i inwestorów.

Dla określenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto perspektywę 30 lat oraz niepewność procesów rozwojowych poprzez zwiększenie zapotrzebowania o 30% w stosunku do powyższych wyników analiz.

Przyjmując wyniki powyższych analiz określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w skali gminy dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o poniższe założenia:

1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej** nie wskazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę ze względu na pełne zainwestowanie centralnej części miasta;
2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 59 975 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności oraz zakładanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 36 m<sup>2</sup>;
3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 1 745 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności oraz zakładanego wzrostu przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 36 m<sup>2</sup>;



4. Dla **terenów zabudowy zagrodowej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 63 487 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie prognozowanego wzrostu liczby ludności, zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 35 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem 30% udziału powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich budynków na terenach zabudowy zagrodowej;
5. Dla **terenów zabudowy usługowej** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 3 327 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej usług przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 3 m<sup>2</sup> oraz wzrostu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dla której konieczne będzie wprowadzenie odpowiedniego wyposażenia usługowego, w tym realizacji usług publicznych, biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych jako oferty dla istniejących i nowych inwestorów;
6. Dla **terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów** przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę na poziomie 97 240 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy na podstawie zakładanego wzrostu przeciętej powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych przypadającej na jednego mieszkańca gminy do poziomu 17 m<sup>2</sup> na podstawie analizy potrzeb wynikających z zabezpieczenia nowych terenów inwestycyjnych funkcjonujących w ramach podstrefy Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
7. Dla **terenów obsługi gospodarki rolnej** nie wskazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę.

**Tab. 8.6.1.1. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę**

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa [w m <sup>2</sup> ]
Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	59 975
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 745
Tereny zabudowy zagrodowej	63 487
Tereny zabudowy usługowej	3 327
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	97 240
Tereny obsługi gospodarki rolnej	0
<b>Suma</b>	<b>225 774</b>

Źródło: opracowanie własne

#### 8.6.2. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy zagospodarowania i zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych. Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

Chłonność miejscowości położonych na obszarze miasta i gminy Bytom Odrzański oszacowano wyłącznie dla miasta oraz wsi charakteryzujących się zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. W analizie nie uwzględniono miejscowości o zabudowie rozproszonej.

Ze względu na istniejący charakter terenów zainwestowanych chłonność obszarów oszacowano według podziału na trzy kategorie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy zagrodowej przy założeniu lokalizowania nowych terenów przeznaczonych pod określony typ zainwestowania w sąsiedztwie terenów istniejących o tej samej funkcji. Dla pozostałych kategorii terenów (tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy



produkcyjnej, składów i magazynów, tereny obsługi gospodarki rolnej), ze względu na istniejący charakter zainwestowania, brak jest możliwości wyznaczenia nowych terenów dla lokalizacji zabudowy w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

**Tab. 8.6.2.1. Chłonność obszarów jednostek osadniczych [w powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>]**

Miejscowość	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Tereny zabudowy zagrodowej
Bodzów	0	0	11 172
Bonów	0	0	10 295
Bycz	1 250	0	9 646
Bytom Odrzański	19 955	4662	0
Drogomil	0	0	2 359
Królikowie	0	0	9 280
Małaszowice	0	0	4 452
Pastuszyn	0	0	3 480
Tarnów Bycki	0	0	2 765
Wierzbnica	0	0	12 397
<b>Suma</b>	<b>21 205</b>	<b>4 662</b>	<b>65 847</b>
			<b>91 714</b>

Źródło: opracowanie własne

### 8.6.3. Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Chłonność obszarów, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, określono na podstawie analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach istniejących jednostek osadniczych.

Poniżej przedstawiono chłonność obszarów dla lokalizacji nowej zabudowy określoną w powierzchni użytkowej zabudowy według poszczególnych kategorii zabudowy.

**Tab. 8.6.3.1. Chłonność obszarów w planach miejscowych [w powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>]**

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia użytkowa
Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	36 738
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0
Tereny zabudowy zagrodowej	4 091
Tereny zabudowy usługowej	0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	42 847
Tereny obsługi gospodarki rolnej	0
<b>Suma</b>	<b>83 676</b>

Źródło: opracowanie własne





#### 8.6.4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę ma na celu wykazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. W poniższej tabeli przedstawiono wyniki przeprowadzonej analizy.

Tab. 8.6.4.1. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów [w powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>]

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Zapotrzebowanie na nową zabudowę	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę	Porównanie
Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej	0	0	0	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	59 975	21 205	36 738	2 032
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1 745	4 662	0	0
Tereny zabudowy zagrodowej	63 487	65 847	4 091	0
Tereny zabudowy usługowej	3 327	0	0	3 327
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	97 240	0	42 847	54 393
Tereny obsługi gospodarki rolnej	0	0	0	0
<b>Suma</b>	<b>225 774</b>	<b>91 714</b>	<b>83 676</b>	<b>59 752</b>

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonej analizy formułuje się następujące wytyczne do określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

1. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej** nie wskazuje się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
2. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
3. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** nową zabudowę w pierwszej kolejności należy kształtować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę;
4. Dla **terenów zabudowy zagrodowej** nową zabudowę w pierwszej kolejności należy kształtować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę;



5. Dla **terenów zabudowy usługowej**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
6. Dla **terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów**, w celu realizacji pełnego zapotrzebowania, dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę o maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy wynikającej z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
7. Dla **terenów obsługi gospodarki rolnej** nie wskazuje się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

### **8.7. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy**

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, determinowane będą poziomem uzyskiwanych dochodów. Rozwój nowych terenów inwestycyjnych zwiększy wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

W poniższej tabeli przedstawiono prognozowane dochody gminy z tytułu podatku od nieruchomości po zrealizowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie 30 lat.

**Tab. 8.7.1. Prognozowane dochody z tytułu podatku od nieruchomości**

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Podatek od nieruchomości (grunt)	Podatek od nieruchomości (powierzchnia użytkowa)
Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej	0	0	0 zł	0 zł
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	461 416	59 975	138 425 zł	43 182 zł
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	13 422	1 745	4 027 zł	1 256 zł
Tereny zabudowy zagrodowej	488 439	63 487	146 532 zł	45 711 zł
Tereny zabudowy usługowej	25 594	3 327	23 802 zł	71 963 zł
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	748 113	97 240	695 745 zł	2 103 301 zł
Tereny obsługi gospodarki rolnej	0	0	0 zł	0 zł
<b>Suma</b>	<b>1 736 984</b>	<b>225 774</b>	<b>1 008 531 zł</b>	<b>2 265 413 zł</b>

Źródło: opracowanie własne

Uruchamianie przez gminę nowych terenów inwestycyjnych wiąże się z koniecznością rozbudowy infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz doprowadzeniem do tych terenów dróg publicznych. Realizacja infrastruktury odbywać się będzie etapowo w ciągu najbliższych kilkudziesięciu lat biorąc pod uwagę priorytety w zakresie wyposażania określonych terenów. Finansowanie ww. działań opierać się będzie przede wszystkim na podstawie dochodów własnych gminy, ale także poprzez pozyskanie różnego rodzaju dotacji. W przypadku niedoboru środków finansowych budżetu istnieje ponadto możliwość zaciągnięcia kredytów.



**8.8. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych i na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę oraz poza tymi obszarami**

Potrzeby inwestycyjne miasta i gminy Bytom Odrzański wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy przedstawiono w podziale na trzy kategorie:

- 1) obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych,
- 2) obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione powyżej,
- 3) obszarów pozostałych.

W analizie uwzględniono potrzeby inwestycyjne związane z realizacją infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Ze względu na ogólny charakter niniejszej analizy oraz oparcie jej na przyjętych założeniach, brak jest możliwości prawidłowego oszacowania potrzeb związanych z realizacją infrastruktury społecznej. Biorąc jednak pod uwagę prognozowany spadek liczby ludności w zakładanej perspektywie planistycznej można przyjąć brak faktycznego wzrostu zapotrzebowania na usługi publiczne (m.in. szkoły, przedszkola, ośrodki opieki społecznej itd.).

Realizacja potrzeb w zakresie nowej zabudowy na obszarach jednostek osadniczych o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na terenie gminy nie pociąga za sobą realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej (tab. 8.8.1). Wynika to z faktu, że nowa zabudowa stanowić będzie uzupełnienie istniejącej, na terenach już wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz posiadających dostęp do dróg publicznych.

**Tab. 8.8.1. Zapotrzebowanie na infrastrukturę obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych**

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej	0	0	0	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	163 137	21 205	0	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	35 865	4 662	0	0
Tereny zabudowy zagrodowej	506 590	65 847	0	0
Tereny zabudowy usługowej	0	0	0	0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	0	0	0	0
Tereny obsługi gospodarki rolnej	0	0	0	0
<b>Suma</b>	<b>705 592</b>	<b>91 714</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego będzie wymagała budowy po ok. 2,8 km nowych dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej (tab. 8.8.2). W odniesieniu do pozostałych kategorii terenów zakłada się, że realizacja dróg i infrastruktury technicznej odbywać się będzie na koszt inwestorów.



**Tab. 8.8.2. Zapotrzebowanie na infrastrukturę obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej	0	0	0	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	282 645	36 738	2,8	2,8
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0	0
Tereny zabudowy zagrodowej	31 472	4 091	0	0
Tereny zabudowy usługowej	0	0	0	0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	329 646	42 847	0	0
Tereny obsługi gospodarki rolnej	0	0	0	0
<b>Suma</b>	<b>643 763</b>	<b>83 676</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>

Źródło: opracowanie własne

Realizacja inwestycji zostanie rozłożona w okresie 30 lat i będzie przebiegać etapowo, w zależności od stopnia zainwestowania poszczególnych terenów.

Prognozowane koszty realizacji dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej zostały przedstawione w poniższej tabeli.

**Tab. 8.8.3. Prognozowane koszty budowy dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę**

Kategoria planowanych inwestycji	Drogi publiczne	Sieć wodociągowa	Sieć kanalizacji sanitarnej
Prognozowane koszty	282 600 zł	757 368 zł	1 624 950 zł

Lokalizacja nowej zabudowy na pozostałych obszarach na terenie gminy nie pociąga za sobą realizacji nowej infrastruktury technicznej i drogowej (tab. 8.8.4). Zakłada się, że na terenach pozostałych, niewymienionych powyżej, na których planowana jest nowa zabudowa usługowa oraz produkcyjna, składów i magazynów realizacja dróg i infrastruktury technicznej odbywać się będzie na koszt inwestorów, natomiast nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa lokalizowana będzie na terenach posiadających dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne.



Tab. 8.8.4. Zapotrzebowanie na infrastrukturę pozostałych obszarów na terenie gminy Bytom Odrzański

Kategoria terenu przeznaczonego pod zabudowę	Powierzchnia gruntów [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	Długość nowych dróg [km]	Długość nowej infrastruktury technicznej [km]
Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej	0	0	0	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	15 634	2 032	0	0
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0	0	0	0
Tereny zabudowy zagrodowej	0	0	0	0
Tereny zabudowy usługowej	25 594	3 327	0	0
Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów	418 467	54 393	0	0
Tereny obsługi gospodarki rolnej	0	0	0	0
<b>Suma</b>	<b>459 695</b>	<b>59 752</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Źródło: opracowanie własne

Powyższa analiza wykazała, że łączny koszt związany z budową dróg publicznych i infrastruktury technicznej, obejmującej sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej, wyniesie 2 664 918 zł, co przy średnim poziomie wydatków inwestycyjnych i prognozowanych wpływach z tytułu podatku od nieruchomości, pozwala stwierdzić, że inwestycje w tym zakresie mogą zostać zrealizowane w założonej perspektywie 30 lat.

Jednocześnie zakłada się, że zarówno wpływy z tytułu podatku od nieruchomości oraz wydatki związane z konieczności realizacji zadań własnych, realizowane będą w oparciu o politykę przestrzenną gminy polegającą na etapowym sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, na etapie których określone zostaną prognozowane zyski i straty wynikające z uruchomienia nowych przestrzeni inwestycyjnych. Oznacza to, że realizacja maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę następować będzie etapowo w nawiązaniu do aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Przedstawione potrzeby inwestycyjne przy założonych wskaźnikach, nie przekraczają możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

### 8.9. Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta i Gminy Bytom Odrzański

„Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Miasta i Gminy Bytom Odrzański 2004-2014”, przyjęta Uchwałą Nr XIII/94/04 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 10 września 2004 r. ze zmianami, określiła strategiczne cele rozwoju gminy, wizerunek, do którego należy dążyć w perspektywie najbliższych kilkunastu lat oraz wskazała priorytety samorządu w działaniu na rzecz zaspakajania potrzeb mieszkańców. Strategia ujmuje główne kierunki działania samorządu wskazując jednocześnie priorytety tej działalności w najbliższych latach. Dokument zawiera cele i kierunki działania odpowiednie dla danego obszaru życia społeczno-gospodarczego oraz alternatywne warianty rozwoju każdego z obszarów.

Cały obszar społeczno-gospodarczy podzielono na umowne pięć obszarów: ekologię, gospodarke, infrastrukturę, przestrzeń i społeczność. Dla każdego z tych obszarów wyznaczono trzy cele niezbędne, bez których dany obszar życia społeczno-gospodarczego nie ma możliwości dalszego rozwoju. Jednocześnie wskazano na trzy cele pierwszorzędne, które powinny znacznie przyspieszać rozwój w danym obszarze. Dodatkowo wskazano na cele drugorzędne, które wspierają rozwój, a czas ich realizacji jest zdeterminowany przez wielkość środków budżetowych, wielkość dotacji i napływającego kapitału zewnętrznego i rosnącej siły inwestycyjnej lokalnych podmiotów gospodarczych.



Na podstawie tak zhierarchizowanych celów określono priorytety w poszczególnych obszarach życia społeczno-gospodarczego:

1. Ekologia – priorytetem w zakresie ochrony środowiska są działania w kierunku poprawy istniejącego stanu środowiska naturalnego oraz jego wielokierunkowej ochrony. Działania te winny być wsparte kompleksowym skanalizowaniem wsi.
2. Gospodarka – priorytetem gospodarczym jest stworzenie warunków do inwestowania poprzez podjęcie działań na rzecz modernizacji i rozwoju lokalnej gospodarki rolnej, leśnej i przetwórstwa rolno – spożywczego oraz pozyskaniem nowych rynków zbytu dla lokalnych produktów. Kolejnym priorytetem są działania na rzecz przywrócenia szlaku turystycznego na rzece Odrze z możliwością zwiedzania Bytomia Odrzańskiego.
3. Infrastruktura – podjęcie działań w kierunku przebudowy nawierzchni ulic oraz remontu kamienic zabytkowych to priorytet w obszarze infrastruktury. Priorytet ten winien być wspierany działaniami w celu zgazyfikowania miejscowości wiejskich gminy oraz modernizacją i rozbudową urządzeń wodno-kanalizacyjnych na terenie miasta Bytom Odrzański, które są priorytetami w obszarze infrastruktury.
4. Przestrzeń – w obszarze przestrzeni priorytetem są działania w kierunku pozyskania inwestorów dla strefy ekonomicznej na terenie gminy Bytom Odrzański. Działania te winny być wspierane promocją wyjątkowego położenia miasta i gminy oraz aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
5. Społeczność – obszar społeczny za priorytet przyjął działania w kierunku przeciwdziałania skutkom rosnącego bezrobocia oraz patologiom społecznym. Kolejny priorytet ma za zadanie wzmacniać struktury władzy samorządowej i jej samodzielności.

Obok Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Bytom Odrzański potrzeby rozwoju wynikają także z sektorowych dokumentów programowych i planistycznych przyjętych przez Radę Miejską w Bytomiu Odrzańskim. Określono w nich cele i priorytety dotyczące poszczególnych zagadnień branżowych w zakresie ochrony środowiska, rewitalizacji czy rozwoju lokalnego.

Potrzeby rozwoju miasta i gminy uwidaczniają także wnioski mieszkańców do niniejszego studium, z których wynika, że najpilniejszymi potrzebami w gminie są:

- przeznaczenia terenów na zabudowę mieszkaniową,
- przeznaczenia terenów na zabudowę usługową,
- przeznaczenia terenów na zabudowę produkcyjną.

Poza powyższymi do potrzeb rozwoju gminy należy zaliczyć:

- usprawnienie i modernizację systemu komunikacyjnego,
- dostosowanie obiektów i przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- preferowanie rozwoju nowoczesnych technologii ochrony środowiska,
- wyznaczenie i zagospodarowanie miejsc do wypoczynku i rekreacji,
- uporządkowanie zieleni,
- propagowania rolnictwa proekologicznego,
- ochronę gruntów o najwyższych klasach bonitacyjnych przed ruralizacją,
- wykorzystanie potencjału środowiska przyrodniczego,
- ochronę przed zabudową dolin i korytarzy ekologicznych,
- rozwój sieci szlaków turystycznych.

Za możliwości rozwoju gminy należy uznać:

- położenie gminy w sąsiedztwie ważnych ośrodków gospodarczych,
- wykorzystanie środków Unii Europejskiej,
- rozwój usług jako konsekwencja wzrostu dochodów ludności,
- wykorzystanie dogodnego połączenia komunikacyjnego z dużymi ośrodkami miejskimi.





## 9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Według rejestru gruntów ogólna powierzchnia ewidencyjna miasta Bytom Odrzański wynosi 230 ha, natomiast obszaru wiejskiego – 4992 ha.

Struktura własności gruntów na obszarze miasta według grup rejestrowych przedstawia się następująco:

- 1) grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 11 ha (4,78%), w tym:
  - grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – 5 ha,
  - grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 1 ha;
- 2) grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste – 21 ha (9,13%), w tym:
  - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – 5 ha,
  - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób prawnych – 13 ha,
  - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób – 3 ha;
- 3) grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 62 ha (26,96%), w tym:
  - grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 44 ha,
  - grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym – 3 ha,
  - pozostałe grunty gminne – 15 ha;
- 4) grunty gminne przekazane w użytkowanie wieczyste – 9 ha (3,91%), w tym:
  - grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych – 6 ha,
  - grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych – 2 ha,
  - grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób – 1 ha;
- 5) grunty osób fizycznych – 111 ha (48,26%), w tym:
  - grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 40 ha,
  - grunty osób fizycznych niewchodzące w skład gospodarstw rolnych – 71 ha;
- 6) grunty spółdzielni – 4 ha (1,74%);
- 7) grunty powiatów – 6 ha (2,61%);
- 8) grunty województw – 6 ha (2,61%).

Struktura własności gruntów na obszarze wiejskim według grup rejestrowych przedstawia się następująco:

- 1) grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 2 166 ha (43,39%), w tym:
  - grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa – 293 ha,
  - grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 1 731 ha,
  - grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem gruntów Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe – 109 ha,
  - grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 18 ha,
  - pozostałe grunty Skarbu Państwa – 15 ha;
- 2) grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste – 28 ha (0,56%), w tym:
  - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób prawnych – 16 ha,
  - grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób – 12 ha;
- 3) grunty gminne z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste – 196 ha (3,93%), w tym:
  - grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd – 113 ha,



- pozostałe grunty gminne – 83 ha;
- 4) grunty osób fizycznych – 2 430 ha (48,68%), w tym:
  - grunty osób fizycznych wchodzące w skład gospodarstw rolnych – 2 316 ha,
  - grunty osób fizycznych niewchodzące w skład gospodarstw rolnych – 114 ha;
- 5) grunty spółdzielni – 97 ha (1,94 %);
- 6) grunty powiatów – 24 ha (0,48%);
- 7) grunty województw – 19 ha (0,38%), w tym:
- 8) grunty spółek prawa handlowego – 32 ha (0,64%).

## 10. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

### 10.1. Obszar Natura 2000

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański znajdują się dwa obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony (OSO) „Dolina Środkowej Odry” PLB080004 i obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW): „Nowosolska Dolina Odry” PLH080014.

#### „Dolina Środkowej Odry” PLB080004

Obszar zajmuje fragment doliny Odry od Nowej Soli do ujścia Nysy Łużyckiej wraz z rejonem ujścia Obrzycy do Odry. Znaczna część obszaru jest zalewana podczas wysokich stanów wody w Odrze. Zachowane są tutaj liczne starorzecza, występują duże kompleksy wilgotnych łąk, a także zarośla i lasy łąkowe. Wśród tych ostatnich najcenniejsze są fragmenty łągów jesionowo-wiązowych i łągów wierzbowych. Występują tu co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i 3 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). W okresie łąkowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C6) następujących gatunków ptaków: kania czarna (PCK), kania ruda (PCK), trzmielajad, świerszczak i remiz, w stosunkowo wysokim zagęszczeniu (C7) występuje derkacz i cyranka.

Przedmiotem ochrony obszaru są następujące gatunki ptaków: zimorodek (*Alcedo atthis*), cyranka (*Anas querquedula*), gęś zbożowa (*Anser fabalis*), rybitwa Białowąsa (*Chlidonias hybridus*), rybitwa białoskrzydła (*Chlidonias leucopterus*), żuraw (*Crex crex*), łabędź krzykliwy (*Cygnus cygnus*), dzięcioł średni (*Dendrocopos medius*), kania czarna (*Milvus migrant*) i kania ruda (*Milvus milvus*).

Zagrożenie dla tego terenu stanowi zarzucanie gospodarki łąkowo-pastwiskowej oraz wycinanie lasów łąkowych.

#### „Nowosolska Dolina Odry” PLH080014

Obszar chroni fragment doliny Odry (tereny zalewowe) od rejonu miejscowości Dobrzejowice do mostu na drodze łączącej miejscowości Zabór i Bojadła. Obszar obejmuje typowo wykształcone płyty lasów i zarośli łąkowych, wciąż podlegających zalewom, oraz mozaikę szuwarów turzycowych, mozgowisk, wilgotnych łąk i zarośli wierzbowych.

Znaczenie obszaru jest szczególnie istotne dla ochrony siedlisk lasów łąkowych i grądowych, starorzeczy, a także bardzo cennych siedlisk łąk selernicowych i zbiorowisk namulisk rzecznych. Łącznie na terenie obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Nowosolska Dolina Odry PLH080014, stwierdzono 11 typów siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, a także 12 gatunków zwierząt wymienionych w załączniku II ww. dyrektywy. Ogółem 10 typów siedlisk przyrodniczych oraz 9 gatunków dzikich zwierząt spełnia kryteria uznania ich za przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014.

Wśród chronionych siedlisk przyrodniczych wyróżniono: 3150 Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*, 3270 Zalewane muliste brzegi rzek z roślinnością *Chenopodium rubri p.p.* i *Bidention p.p.*, 6430 Ziołorośla górskie (*Adennostylion alliariae*) i ziołorośla nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*), 6440 Łąki selernicowe (*Cnidion dubii*), 6510 Niżowe



i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), 9110 Kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagetum*), 9170 Grań środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*), 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, olsy źródłiskowe), 91F0 Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*), 91I0 Ciepłolubne dąbrowy (*Quercetalia pubescenti-petraeae*), 9190 Kwaśne dąbrowy (*Quercion robori-petraeae*). Wśród zwierząt stanowiących przedmiot ochrony wyróżniono natomiast następujące gatunki: boleń pospolity (*Aspius aspius*), kumak nizinny (*Bombina bombina*), bóbr europejski (*Castor fiber*), koza pospolita (*Cobitis taenia*), wydra (*Lutra lutra*), czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*), piskorz (*Misgurnus fossilis*), różanka (*Rhodeus Amarus*) i traszka grzebieniasta (*Triturus cristatus*).

Do najpoważniejszych zagrożeń należą: wycinanie lasów i zarośli łęgowych oraz regulacja rzeki.

## 10.2. Obszary chronionego krajobrazu

W granicach gminy Bytom Odrzański znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie”.

Obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie” położony jest w gminach: Bytom Odrzański, Nowa Sól i Nowe Miasteczko. Obejmuje powierzchnię 3 096,81 ha, w tym w granicach gminy Bytom Odrzański – 2 067,15 ha. Zgodnie z Uchwałą Nr X/101/15 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2015 r. poz. 1172) czynna ochrona ekosystemów Obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych.

Na terenie Obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie” zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 5) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 6) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Zakaz, o którym mowa w pkt 6, nie dotyczy odbudowy, rozbudowy oraz nadbudowy istniejącego obiektu budowlanego oraz działek, na których znajdują się już obiekty budowlane.

## 10.3. Rezerwat przyrody

Rezerwat leśny „Annabrzeskie Wąwozy” utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 21 lipca 1977 r. (M. P. Nr 19 poz. 107 z 1977 r.) oraz Zarządzeniem Nr 10/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Annabrzeskie Wąwozy” (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 26.03.2012 r. poz. 716).

Rezerwat ten zajmuje powierzchnię 56,11 ha i obejmuje fragment Wzgórz Dalkowskich. Celem ochrony jest zachowanie naturalnego zróżnicowania ekosystemów leśnych przy unaturalnieniu ich struktury, z zachowaniem cennych gatunków flory i fauny. Teren rezerwatu charakteryzuje się bardzo urozmaiconą rzeźbą powierzchni ziemi. Różnice wysokości względnych między partiami szczytowymi



a dnem wąwozów dochodzą do 40 m. Najwyższe wzniesienie ma wysokość 216 m n.p.m. (wieża widokowa).

Na tym terenie występuje 10 zespołów fitosocjologicznych, m.in.: bór mieszany, las mieszany dębowo-sosnowy, las bukowo-dębowy, świetlista dąbrowa, kwaśna buczyna, zbiorowisko grądowe, las wilgotny, lasy bukowe i lasy świeże. W rezerwacie występuje 25 gatunków drzew, z czego 9 tworzy drzewostany, a pozostałe 16 gatunków wchodzi w skład drzewostanów w formie domieszki piętra górnego, względnie w skład podszytu czy podrostu. W skład drzewostanu wchodzi: sosna, brzoza, dąb, modrzew, buk. Domieszkę stanowią grab, robinia, daglezwia zielona, świerk, jesion, olsza, jawor osika i dąb czerwony. Wiek drzewostanu waha się pomiędzy 40-60 lat. Miejscami występuje starodrzew: buk (250-400 lat) i dąb (do 300 lat). W runie występują m.in. następujące gatunki objęte ochroną ścisłą: podrzeń żebrowiec, gnieźnik leśny, bluszcz pospolity, widłak jałowcowaty. Poza tym rosną tu pospolite rośliny takie jak: szczawik pospolity, borówka brusznica, konwalia majowa, zawilec żółty i fiołek leśny. Świat zwierząt reprezentują: sarna, dzik, jelen, lis i borsuk.

Podstawową cechą rezerwatu jest dość duży stopień zniekształcenia spowodowany działalnością człowieka jeszcze przed utworzeniem rezerwatu. Skutki tej działalności zaznaczają się zmianą składu gatunkowego drzewostanów. Rażące jest wprowadzenie na szeroką skalę daglezwia zielonej oraz sosny pospolitej, występowanie robini białej, dębu czerwonego i orzesznika.

#### 10.4. Pomniki przyrody

Na obszarze miasta i gminy Bytom Odrzański znajduje się 10 obiektów stanowiących pomniki przyrody (tab. 10.4.1.)

**Tab. 10.4.1. Pomniki przyrody**

Lp	Nazwa	Lokalizacja			Wielkość		Własność	Akt Prawny
		Obręb ewidencyjny	Działka	Opis	Obwód	Wys.		
1.	Skupienie drzew 5 dębów szypułkowych ( <i>Quercus robur</i> )	Bytom Odrzański	nr 463	park przy ul. Mickiewicza	325 cm 405 cm 412 cm 526 cm 470 cm	ok. 25m	Gmina Bytom Odrzański	R.W.L Nr 34 z 19 maja 2006 r.
2.	Skupienie drzew 3 dęby szypułkowe ( <i>Quercus robur</i> )	Królikowice	nr 30/6	park w Królikowicach	555 cm 330 cm 465 cm	ok. 30m	Gmina Bytom Odrzański	R.W.L Nr 34 z 19 maja 2006 r.
3.	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	Tarnów Bycki	nr 488	obr. leśny Kożuchów, L-ctwo Tarnów, oddz. 307 h	510 cm	ok. 31m	Skarb Państwa w zarządzie N-ctwa Nowa Sól	R.W.L Nr 35 z 19 maja 2006 r.
4.	Skupienie drzew 2 dęby szypułkowe ( <i>Quercus robur</i> )	Wierzbnica	nr 1/14.	-	300 cm 320 cm	ok. 25m	Własność prywatna	R.W.L Nr 50 z 19 maja 2006 r.
5.	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> )	Wierzbnica	nr 1/18	w pobliżu cieku wodnego	310 cm	25 m	Skarb Państwa w zarządzie ANR w Gorzowie Wlkp.	R.W.L Nr 50 z 19 maja 2006 r.
6.	Skupienie drzew 2 dęby szypułkowe ( <i>Quercus robur</i> )	Królikowice	nr 30/10	park we wsi Królikowice	570 cm 570 cm	35 m 30 m	Gmina Bytom Odrzański	R.W.L Nr 28 z 19 maja 2006 r.



7.	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> ) o nazwie: KAZIMIERZ	Tarnów Bycki	nr 499	obręb leśny Kożuchów oddział 312f	560 cm		Skarb Państwa w zarządzie N-ctwa Nowa Sól	Uchwała Nr VI/26/07 Rady Miejskiej z 23 marca 2007 r.
8.	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> ) o nazwie: JÓZEF	Małaszowice	nr 360	obręb leśny Kożuchów oddział 338k	638 cm	28 m	Skarb Państwa w zarządzie N-ctwa Nowa Sól	Uchwała Nr XVII/127/2008 Rady Miejskiej z 24 września 2008 r.
9.	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> ) o nazwie: SOSNA FRANCUZÓW	Małaszowice	nr 362	-	495 cm	30 m	Skarb Państwa w zarządzie N-ctwa Nowa Sól	Uchwała Nr XX/154/08 Rady Miejskiej z 19 grudnia 2008 r.
10.	Dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> ) o nazwie: BYTOMSKIE BLIŹNIAKI	Bytom Odrzański	nr 463	-	357 cm 322 cm	25 m	Gmina Bytom Odrzański	Uchwała Nr XXX/226/2010 Rady Miejskiej z 26 lutego 2010 r.

Źródło: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, 2019.

Zagrożeniem dla pomników przyrody może być nie przestrzeganie ustaleń zawartych w decyzjach, zarządzeniach i rozporządzeniach o uznaniu za pomniki przyrody, a także czynniki naturalne, głównie silne wiatry.

## 11. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze gminy wskazane zostały obszary osuwania się mas ziemnych obejmujące obszary o możliwej predyspozycji do rozwoju ruchów masowych w obrębie Wzgórz Dalkowskich. Większość tych terenów zajmują lasy.

## 12. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

### 12.1. Udokumentowane złoża kopalin

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy znajduje się część udokumentowanego złoża „Nowe Miasteczko” (nr złoża IB 2341) – powierzchnia złoża wynosi 18,80 ha, złożo rozpoznane szczegółowo, niezagospodarowane i nieposiadające koncesji na wydobycie. Zgodnie z dokumentacją geologiczną udokumentowanymi kopalinami w złożu w granicach gminy Bytom Odrzański są ility i mułki ceramiki budowlanej, a w części złoża położonej na terenie gminy Nowe Miasteczko dodatkowo piaski.

Ponadto w granicach gminy zlokalizowane były złoża o zasobach prognostycznych, które zostały skreślone z listy zasobów:

- złożo rudy miedzi „Bytom Odrzański” (nr złoża RM 5239) – złożo skreślone z bilansu zasobów (kopaliny towarzyszące: węgle brunatne, sole kamienne, gipsy i anhydryty);
- złożo rudy miedzi „Głogów III” (nr złoża RM 28) – złożo skreślone z bilansu zasobów (kopaliny towarzyszące: węgle brunatne, sole kamienne, gipsy i anhydryty);
- złożo węgla brunatnego „Otyń-Siedlisko” (nr złoża WB 791) – powierzchnia złoża wynosi 30 ha, złożo o zasobach prognostycznych.

W 2009 roku dawne złożo rud miedzi „Bytom Odrzański” zostało ograniczone do obszaru położonego poza granicami gminy Bytom Odrzański. Aktualnie trwa procedura udzielania koncesji





Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złoża rudy miedzi na obszarze gminy. Zasoby bilansowe złoża szacowane są na 2 247 tys. ton, a pozabilansowe na 169 551 tys. ton rudy miedzi.

## **12.2. Główne zbiorniki wód podziemnych**

Miasto i gmina Bytom Odrzański położone są częściowo w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) w Polsce.

Cały teren pradoliny znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 (GZWP) o nazwie „Pradolina Barycz Głogów”. Jest to zbiornik czwartorzędowy, porowy, posiadający status najwyższej ochrony (ONO) ze względu na położenie w strefie przypowierzchniowej oraz brak warstwy geologicznej chroniącej go w sposób naturalny przed dopływem zanieczyszczeń.

## **13. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego w granicach miasta i gminy Bytom Odrzański nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

## **14. Uwarunkowania wynikające ze stanu system komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

### **14.1. Sieć komunikacyjna**

#### *Powiązania zewnętrzne*

Miasto i gmina Bytom Odrzański położona jest w sieci dróg wojewódzkich, które tworzą dobre powiązania z drogami o znaczeniu krajowym. Droga wojewódzka nr 292 zapewnia powiązanie miasta z drogą ekspresową S3 relacji Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Lubin – Legnica – Bolków – Jelenia Góra – Jakuszyce – granica państwa, będąca jedną z kluczowych osi komunikacyjnych północ – południe, łączącej Śląsk z Pomorzem Zachodnim. Droga wojewódzka nr 292 zapewnia także powiązanie z drogą krajową nr 12 relacji Szprotawa – Żagań – Żary – Łęknica (granica państwa). Drogi krajowe zapewniają także powiązania gminy z autostradami A4 i A18. Położenie miasta i gminy Bytom Odrzański w stosunkowo bliskim sąsiedztwie dróg krajowych zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną obszaru w skali kraju i regionu.

Powiązania zewnętrzne o znaczeniu ponadlokalnym zapewniają drogi wojewódzkie. W układzie północny zachód – południowy wschód kluczowym elementem układu komunikacyjnego jest droga wojewódzka nr 292 w relacji Nowa Sól – Bytom Odrzański – Głogów. W układzie wschód – zachód kluczową rolę pełni droga wojewódzka nr 293 łącząca Bytom Odrzański z Nowym Miasteczkiem.

Gmina nie posiada bezpośrednich powiązań z prawnym brzegiem Odry. Przebiegająca przez miasto droga wojewódzka nr 326 posiada kontynuację po północnej stronie rzeki na terenie gminy Siedlisko, jednak w chwili obecnej brak jest przeprawy mostowej lub promowej (realizowane są jedynie przeprawy osób łodzią).

Powiązania zewnętrzne o charakterze międzygminnym zapewniają drogi powiatowe w relacjach Nowa Sól – Stara Wieś – Tarnów Bycki – Bycz, Bytom Odrzański – granica województwa (Kłobuczyn), Bytom Odrzański – Wierzbnica – Miłków, Wierzbnica – Bonów i Królikowice – Małaszowice – Popowo.

Przez obszar gminy przebiega magistralna linia kolejowa nr 273 Wrocław Główny – Szczecin Główny (tzw. „Odrzanka”), stanowiąca podstawowy element ciągu transportowego C-E59, ze stacją w Bytomiu Odrzańskim. Jest to linia dwutorowa, zelektryfikowana. Na linii realizowane są przewozy pasażerskie i towarowe w relacjach Wrocław – Zielona Góra.





Stacja kolejowa Bytom Odrzański posiada 2 tory bocznice oraz 1 bocznicę z rampą wyładowniczą, placem manewrowym oraz budynkiem gospodarczym. Wszystkie budynki są w dobrym stanie, a bocznicze używane. Dworzec kolejowy pochodzi z 1910 roku (obiekt wpisany do rejestru zabytków).

Najbliższe porty lotnicze znajdują się w Babimoście (Port Lotniczy Zielona Góra – Babimost) i we Wrocławiu (Port Lotniczy Wrocław – Starachowice).

Szlak komunikacji wodnej stanowi rzeka Odra, która przepływa wzdłuż północnej granicy gminy. Jest to ważny szlak transportowy o znaczeniu krajowym, wymagający jednak modernizacji i przystosowania do nowoczesnych standardów żeglugowych. W Bytomiu Odrzańskim zlokalizowany jest port rzeczny dysponujący dziesięcioma miejscami do cumowania jachtów i łodzi przy pomocy pływającym, pirsem dla statków żeglugi pasażerskiej oraz zapleczem sanitarnym i technicznym.

#### **Powiązania wewnętrzne**

Wewnętrzny system komunikacyjny miasta i gminy Bytom Odrzański oparty jest na sieci dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Drogi wojewódzkie tworzą trzy ciągi komunikacyjne i wraz z drogami powiatowymi spełniają najważniejszą rolę w układzie komunikacyjnym gminy.

Kluczową osią komunikacyjną przebiegającą wzdłuż doliny Odry jest droga wojewódzka nr 292 relacji Nowa Sól – Głogów. Droga ta zapewnia dostęp do sąsiednich miast powiatowych i drogi krajowej nr 3. W układzie równoleżnikowym najistotniejszą rolę pełni droga wojewódzka nr 293 łącząca Bytom Odrzański z Nowym Miasteczkiem.

**Tab. 14.1.1. Wykaz dróg wojewódzkich na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański**

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Klasa techniczna
1.	292	Nowa Sól – Bytom Odrzański (ulice: Kożuchowska, Kopernika) – Głogów	Z
2.	293	Nowe Miasteczko – Bytom Odrzański do drogi nr 292 (ulice: Ogrodowa i Żeromskiego do ul. Kopernika)	Z
3.	326	Bytom Odrzański – ul. Żeromskiego od ul. Kopernika oraz ul. Kożuchowska (część), Nowe Miasto i Wodna do rzeki Odry	Z

Źródło: Urząd Miejski w Bytomiu Odrzańskim.

Podstawą powiązań miasta z sąsiednimi miejscowościami jest układ pięciu dróg powiatowych. Dzięki temu powiązania wewnętrzne są sprawnie realizowane. Bytom Odrzański jest najważniejszym węzłem drogowym w gminie. Dostęp do siedziby gminy jest więc ułatwiony. Pozostałe odcinki dróg powiatowych obejmują ulice miejskie.

**Tab. 14.1.2. Wykaz dróg powiatowych na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański**

Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Klasa techniczna
1.	1030F	Nowa Sól – Stara Wieś – Tarnów Bycki – Bycz	L
2.	1031F	Bytom Odrzański – granica województwa (Kłobuczyn)	Z
3.	1032F	Bytom Odrzański – Wierzbnica – Miłaków	Z
4.	1033F	Wierzbnica – Bonów	L
5.	1034F	Królikowice – Małaszowice – Popowo	L
6.	2201F	ul. Andersa	L
7.	2202F	ul. Dworcowa	Z
8.	2203F	ul. Głogowska	Z
9.	2204F	ul. Kolejowa	Z
10.	2205F	ul. Kościelna	Z
11.	2206F	ul. Kożuchowska	Z
12.	2207F	ul. Bolesława Krzywoustego	Z
13.	2208F	ul. Mickiewicza	Z
14.	1032F	ul. Młyńska	Z
15.	2209F	ul. Polna	Z
16.	2210F	ul. Rynek (Kościelna – Kożuchowska)	Z



Lp.	Nr drogi	Nazwa drogi	Klasa techniczna
17.	2211F	ul. Rynek (Głogowska – Krzywoustego)	Z
18.	2212F	ul. Szeroka (Cicha – droga wojewódzka nr 292 ul. Kopernika)	Z

Źródło: Urząd Miejski w Bytomiu Odrzańskim.

Powiązania realizowane są ponadto poprzez układ dróg gminnych, które uzupełniają połączenia lokalne. Ważniejsze połączenia obejmują relacje: Bytom Odrzański – Bodzów, Nieciecz – Rejów – Bycz, Nowe Miasteczko – Małaszowice – Bytom Odrzański, Tarnów Bycki – Bytom Odrzański, Miłaków – Bonów, Drogomil – Bodzów – Sobolice, Bytom Odrzański – Wierzbnica, Małaszowice – Miłków – Bukowica oraz Bytom Odrzański – Bodzów. Pozostałe drogi gminne zlokalizowane są w poszczególnych wsi. Większość ulic miejskich została zaliczona także do kategorii dróg gminnych.

**Tab. 14.1.3. Wykaz dróg gminnych na terenie gminy Bytom Odrzański**

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa techniczna
1.	000901F	Bytom Odrzański – Bodzów	L
2.	000902F	Nieciecz – Rejów – Bycz	L
3.	000903F	Nowe Miasteczko – Małaszowice – Bytom Odrzański do drogi gminnej nr 000906F	L
4.	000904F	Tarnów Bycki – do rzeki Odra	L
5.	000905F	Tarnów Bycki – Bytom Odrzański	L
6.	000906F	Bycz – Wierzbnica	L
7.	000907F	Miłaków – Bonów	L
8.	000908F	od drogi powiatowej nr 1032F – Pastuszyn – Sobolice – do drogi powiatowej nr 1031F	L
9.	000909F	Małaszowice – do drogi powiatowej nr 1033F	L
10.	000910F	Małaszowice – do drogi powiatowej nr 1032F	L
11.	000911F	Drogomil – Bodzów – Sobolice	L
12.	000912F	Bytom Odrzański – Wierzbnica	L
13.	000913F	Małaszowice – Miłków – Bukowica	L
14.	000914F	Bodzów – od drogi powiatowej nr 1033F	L
15.	000915F	Sobolice – od drogi powiatowej nr 1031F	L
16.	000916F	Tarnów Bycki – droga łącząca się z drogą powiatową nr 1030F	L
17.	000917F	Bycz – droga na dz. nr 275/1 łącząca się z drogą powiatową nr 1030F	L
18.	000918F	Małaszowice – droga łącząca się z drogą powiatową nr 1034F	L
19.	000919F	Bodzów – droga na dz. nr 147 cz. i nr 324 – od drogi gminnej nr 000911F do drogi powiatowej nr 1031F	L
20.	000920F	Bodzów – droga na dz. nr 151 cz. i nr 138 – łącząca się z drogą powiatową nr 1031F	L
21.	000921F	Bodzów – droga na dz. nr 133, 134, 315, 316, 322, 323	L
22.	000922F	Bodzów – droga na dz. nr 24, 141	L
23.	000923F	Bodzów – droga na dz. nr 148, 159	L
24.	000924F	Bodzów – droga na dz. nr 160, 314	L
25.	000925F	Bodzów – droga na dz. nr 134, 144	L
26.	000926F	Bodzów – droga na dz. nr 29, 199/2 (obręb Drogomil)	L
27.	000927F	Bodzów – droga na dz. nr 20	L
28.	000928F	Bodzów – droga na dz. nr 312/5	L
29.	000929F	Bodzów – droga na dz. nr 154	L
30.	000930F	Bonów – droga na dz. nr 104/1, 105/2, 107	L
31.	000931F	Bonów – droga na dz. nr 106	L
32.	000932F	Bonów – droga na dz. nr 110	L
33.	000933F	Bonów – droga na dz. nr 111/1, 111/2	L
34.	000934F	Bonów – droga na dz. nr 112/1, 112/2	L
35.	000935F	Bonów – droga na dz. nr 57/1, 327	L
36.	000936F	Bycz – droga na dz. nr 272/1	L
37.	000937F	Bycz – droga na dz. nr 287	L
38.	000938F	Bycz – droga na dz. nr 152	L
39.	000939F	Bycz – droga na dz. nr 157, 275/2, 171/1, 171/2, 379	L



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI**

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa techniczna
40.	000940F	Bycz – droga na dz. nr 174, 280	L
41.	000941F	Bycz – droga na dz. nr 294/1, 314/4, 1695, 1538/1 (obręb Wierzbnica)	L
42.	000942F	Drogomil – droga na dz. nr 202, 203/1, 203/2	L
43.	000943F	Drogomil – droga na dz. nr 209	L
44.	000944F	Drogomil – droga na dz. nr 197, 198/5	L
45.	000945F	Drogomil – droga na dz. nr 203/2, 206, 224	L
46.	000946F	Drogomil – droga na dz. nr 195, 213	L
47.	000947F	Drogomil – droga na dz. nr 145, 194	L
48.	000948F	Drogomil – droga na dz. nr 191	L
49.	000949F	Drogomil – droga na dz. nr 193, 193/1	L
50.	000950F	Królikowice – droga na dz. nr 35/4	L
51.	000951F	Królikowice – droga na dz. nr 186/1, 186/2	L
52.	000952F	Królikowice – droga na dz. nr 179, 187/2, 189	L
53.	000953F	Królikowice – droga na dz. nr 172	L
54.	000954F	Królikowice – droga na dz. nr 170/1, 170/2	L
55.	000955F	Królikowice – droga na dz. nr 161, 167, 204, 341/1	L
56.	000956F	Małaszowice – droga na dz. nr 149, 150	L
57.	000957F	Małaszowice – droga na dz. nr 148	L
58.	000958F	Popowo – droga na dz. nr 122, 124, 126, 144	L
59.	000959F	Popowo – droga na dz. nr 127	L
60.	000960F	Popowo – droga na dz. nr 125, 129	L
61.	000961F	Popowo – droga na dz. nr 132, 135	L
62.	000962F	Popowo – droga na dz. nr 134, 136	L
63.	000963F	Popowo – droga na dz. nr 130/2, 138, 139	L
64.	000964F	Popowo – droga na dz. nr 140, 143	L
65.	000965F	Tarnów Bycki – droga na dz. nr 173/2, 219	L
66.	000966F	Tarnów Bycki – droga na dz. nr 447/1, 447/4, 444/21	L
67.	000967F	Wierzbnica – droga na dz. nr 1655/21, 132, 380 (wieś Małaszowice)	L
68.	000968F	Wierzbnica – droga na dz. nr 126/1, 130/2	L
69.	000969F	Wierzbnica – droga na dz. nr 914, 192/1, 192/2 (wieś Drogomil)	L
70.	000969F	Wierzbnica – droga na dz. nr 1202/1, 1202/2, 1214, 963, 142 (wieś Bodzów), 191 (wieś Drogomil)	L
71.	000970F	Wierzbnica – droga na dz. nr 1323	L
72.	000971F	Wierzbnica – droga na dz. nr 1316	L
73.	000972F	Wierzbnica – droga na dz. nr 1262	L
74.	000973F	Wierzbnica – droga na dz. nr 1685, 1629, 1633, 1399, 1308	L
75.	000974F	Wierzbnica – droga na dz. nr 130/1, 1/10	L
76.	000975F	Wierzbnica – droga na dz. nr 129	L
77.	000976F	Wierzbnica – droga na dz. nr 134	L
78.	000977F	Wierzbnica – droga na dz. nr 126/3, 126/4	L
79.	000901F	Bytom Odrzański – Bodzów	L

Źródło: Urząd Miejski w Bytomiu Odrzańskim.

**Tab. 14.1.4. Wykaz dróg gminnych na terenie miasta Bytom Odrzański**

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa techniczna
1.	100201F	Akacyjowa	L
2.	100202F	25-Lecia PRL	L
3.	100203F	Kusocińskiego	L
4.	100204F	Konopnickiej	L
5.	100205F	Łąkowa	L
6.	100206F	Mała	L
7.	100207F	Nadbrzeżna	L
8.	100208F	Piaskowa	L
9.	100209F	Poprzeczna	L
10.	100210F	Robotnicza	L
11.	100211F	Spacerowa	L
12.	100212F	Sportowa	L



Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa techniczna
13.	100213F	Szkolna	L
14.	100214F	Topolowa	L
15.	100215F	Wąska	L
16.	100216F	Wybickiego	L
17.	100217F	Wyspiańskiego	L
18.	100218F	Droga bez nazwy	L
19.	100219F	Nowe Miasto	L
20.	100220F	Mostowa	L
21.	100221F	1 Maja	L
22.	100222F	Górna	L
23.	100223F	Ciemna	L
24.	100224F	Widok	L
25.	100225F	Narożna	L
26.	100226F	Rynek	L
27.	100227F	Hallera	L
28.	100228F	Narutowicza	L
29.	100229F	Paderewskiego	L
30.	100230F	Rataja	L
31.	100231F	Piłsudskiego	L
32.	100232F	Ciąg ulic Dmowskiego i Korfatego	L
33.	100233F	Daszyńskiego	L
34.	100234F	Sienkiewicza	L
35.	100235F	Kolbego	L
36.	100236F	Słoneczna	L
37.	100237F	Klonowa	L
38.	100238F	Lipowa	L
39.	100239F	Robotnicza	L
40.	100240F	Ciąg ulic Gen. Władysława Andersa i Sadowej	L
41.	100241F	Sadowa	L
42.	100242F	Witosa	L
43.	100243F	Nowosolska	L
44.	100244F	Cmentarna	L
45.	100245F	8 Maja	L
46.	100246F	Kręta	L
47.	100247F	Ciąg ulic Botanicznej i ul. Sienkiewicza	L
48.	100248F	Droga bez nazwy	L
49.	100249F	Droga bez nazwy	L
50.	100250F	Droga bez nazwy	L
51.	100251F	Droga bez nazwy	L
52.	100252F	Droga bez nazwy	L
53.	100253F	Pszeniczna	L
54.	100254F	Fabryczna	L
55.	100255F	Ciąg ulic Cichej i ul. Krótkiej	L
56.	100256F	Liliowa	L
57.	100257F	Droga bez nazwy	L

Źródło: Urząd Miejski w Bytomiu Odrzańskim.

#### 14.2. Zaopatrzenie w wodę

System wodociągowy na terenie gminy oparty jest na komunalnym ujęciu wód podziemnych, posiadającym strefy ochrony bezpośredniej obejmujące następujące studnie:

- 1) Nr IVa zlokalizowana na działce Nr 270/2 w obrębie Bycz należącej do Gminy Bytom Odrzański w kształcie prostokąta o bokach: 30 m x 28 m. obejmującą pow. 0,0840 ha,
- 2) Nr Va zlokalizowana na części działki Nr 239/3 w obrębie Bycz należącej do Gminy Bytom Odrzański w kształcie prostokąta o bokach: 31 m x 24,0 m, obejmująca pow. 0,0744 ha,
- 3) Nr 4p zlokalizowana na działce Nr 225/2 w obrębie Bycz należącej do Gminy Bytom Odrzański, w kształcie trapezu o bokach: (46 m + 32 m) x 30 m obejmująca pow. 1170 ha,



- 4) Nr 2p zlokalizowana na części działki Nr 379 w obrębie Bycz należącej do Skarbu Państwa - Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo Nowa Sól w kształcie trójkąta równobocznego o boku: 30 m, obejmująca pow. 0,0390 ha.

Studnie użytkowane są pojedynczo lub łącznie w przypadkach zwiększonego zapotrzebowania na wodę. Wydajność gminnego ujęcia wody wynosi 1 344 m<sup>3</sup>/d. Eksploatowane wody pochodzą z utworów czwartorzędowych.

Woda uzdatniana jest w stacji uzdatniania wody (SUW) zlokalizowanej na działce nr 1751 obręb Wierzbnice. Do uzdatniania wody wykorzystywane są filtry ciśnieniowe (odżelaziacze) współpracujące z mieszaczami wodno-powietrznymi (aeratory). Następnie woda tłoczona jest do zbiornika zapasowo-wyrównawczego. Zbiornik zlokalizowany pozwala na odciążenie ujęcia w czasie maksymalnego godzinowego rozbioru wody. Jest to zbiornik żelbetowy, naziemny, chroniony nasypem ziemnym, o pojemności całkowitej 600 m<sup>3</sup> (dwie komory po 300 m<sup>3</sup>). Pompownia i hydrofornia znajduje się w wolnostojącym budynku na terenie SUW. Pompy pobierają wodę ze zbiornika wyrównawczego i tłoczą ją dla uzyskania odpowiedniego ciśnienia na zbiorniki hydroforowe.

Ze stacji uzdatniania zaopatrywane jest miasto oraz wodociąg grupowy do miejscowości wiejskich: Bodzów, Sobolice, Bonów, Bycz, Drogomil, Królikowice, Małaszowice, Popowo, Tarnów Bycki i Wierzbnice. Woda dostarczana jest grawitacyjnie do Bytomia Odrzańskiego oraz wsi Bycz, Tarnów Bycki i Królikowice. Do miejscowości: Wierzbnica, Drogomil, Bodzów oraz Małaszowice, Bonów, Popowo woda dostarczana jest przez układ pompowo-hydroforowy. Taki układ wodociągu grupowego zapewnia dostawę wody do poszczególnych odbiorców w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem.

Ogólnie stan techniczny wodociągów i urządzeń z nimi związanych jest dobry. Wymiany wymaga natomiast część sieci na terenie miasta Bytom Odrzański. Najstarsza sieć wodociągowa na terenie miasta została wybudowana w latach trzydziestych. Obecnie eksploatowane studnie zostały wykonane w 1977 i 1982 roku, a SUW działa od 1977 roku.

Jakość wody jest badana okresowo (4 razy w roku). Woda spełnia wymogi stawiane wodzie przeznaczonej do celów bytowo-gospodarczych zgodnie z obowiązującymi normami.

### **14.3. Odprowadzanie ścieków**

Na przeważającej części miasta Bytom Odrzański wykonana jest kanalizacja ogólnospławną. Ścieki oraz wody opadowe i roztopowe odprowadzane są kolektorem o średnicy 1 m. Około 90% ścieków spływa grawitacyjnie do oczyszczalni ścieków w Tarnowie Byckim. Z części wschodniej miasta ścieki odprowadzane są do przepompowni ścieków zlokalizowanej przy ul. Głogowskiej, przepompowywane do kolektora głównego i odprowadzane do oczyszczalni ścieków. Teren miasta niewyposażony w kanalizację sanitarną posiada kanalizację wód opadowych i roztopowych odprowadzanych do rzeki Odry, natomiast ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

Oprócz niemal całkowitego skanalizowania miasta, jedynie dwa sołectwa zostały w całości wyposażone w sieć kanalizacyjną: Bycz i Tarnów Bycki. W miejscowościach wiejskich wybudowano 120 przydomowych oczyszczalni ścieków. W miejscowościach wiejskich nieposiadających infrastruktury kanalizacyjnej, ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych (szamb). Liczbę zbiorników bezodpływowych w gminie szacuje się na 130.

Gmina Bytom Odrzański posiada mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków bytowo-gospodarczych i deszczowych. Zlokalizowana jest ona na działce nr 452/32 obręb Tarnów Bycki. Przepustowość oczyszczalni wynosi 858 m<sup>3</sup>/d. Oczyszczone ścieki odprowadzane są rowem melioracyjnym do rzeki Odry w km 4+300.

Na terenie gminy istnieją 3 przepompownie ścieków.



#### **14.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i gaz**

##### ***Elektroenergetyczna sieć przesyłowa***

Przez obszar gminy Bytom Odrzański przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV Żukowice – Leśniów Wielki na odcinku 9,1 km. Linia ta jest ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwia przesył mocy do elektroenergetycznych stacji 220/110 kV. Ze stacji tych energia elektryczna dosyłana jest, poprzez sieć dystrybucyjną (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), między innymi do odbiorców znajdujących się na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański. Aktualny plan inwestycyjny jak i plan rozwoju sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego nie ujmują zamierzeń, co do istniejącej linii przesyłowej 220 kV, nie można jednakże wykluczyć w przyszłości ewentualnej przebudowy tej linii na nową linię wielotorową, wielonapięciową. Właścicielem sieci i urzędzeń są Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

##### ***Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna***

W skład sieci dystrybucyjnej na terenie gminy Bytom Odrzański wchodzi linia 110 kV Żukowice – Bytom Odrzański – Nowa Sól Południe na odcinku 8,4 km, linie średnich i niskich napięć oraz stacje transformatorowe. Na terenie gminy zlokalizowany jest główny punkt zasilania GPZ 110/20 Bytom.

Sieć energetyczna średniego i niskiego napięcia pokrywa gminę proporcjonalnie do stopnia jej urbanizacji. Wraz ze wzrostem intensywności zabudowy wymagana będzie jednak modernizacja i rozbudowa sieci.

Zlokalizowane na terenie gminy linie elektroenergetyczne stwarzają ograniczenia inwestycyjne. Należy zachować przewidziane przepisami odrębnymi odległości zabudowy od linii i urzędzeń elektroenergetycznych. Właścicielem sieci i urzędzeń jest ENEA Operator S.A.

##### ***Ciepłownictwo***

Na terenie Gminy Bytom Odrzański gospodarka ciepła opiera się na indywidualnych, bądź lokalnych kotłowniach. Ponad połowa instalacji grzewczych na terenie gminy zasilana jest węglem. Ma to bezpośredni wpływ na jakość powietrza i jednocześnie rzutuje na znaczny udział „niskiej emisji” w emisji całkowitej zanieczyszczeń powietrza.

##### ***Gazociągi***

Przez obszar gminy Bytom Odrzański od południowego wschodu na północny zachód, po południowej stronie miasta, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa. Jest to gazociąg relacji Brzeg Głogowski – węzeł Zakęcie. Na gazociągu usytuowany jest punkt pomiarowy gazu, zlokalizowany na południowy zachód od wsi Drogomil. Wzdłuż czynnego gazociągu wysokiego ciśnienia przebiega nieczynny gazociąg o średnicy DN 200 na odcinkach od wschodniej granicy gminy do punktu pomiarowego oraz od miejsca za wsią Bycz do zachodniej granicy gminy.

W rejonie drogi z Bytomia Odrzańskiego do Wierzbnicy zlokalizowane jest rozgałęzienie w kierunku miasta Bytom Odrzański. Jest to gazociąg wysokiego ciśnienia o parametrach DN 100 i PN 6,3 MPa o długości 100 m, doprowadzający gaz do stacji redukcyjno-pomiarowej typu SPR – 1° zlokalizowanej przy ul. Młyńskiej w Bytomiu Odrzańskim. Stacja działa od 1998 roku. Jej wydajność wynosi  $Q_{nom} = 1600 \text{ m}^3/\text{h}$ , a ciśnienie nominalne wejściowe 6,3 MPa. Rzeczywisty pobór gazu ze stacji wynosi ok.  $120 \text{ m}^3/\text{h}$ .

#### **14.5. Gospodarka odpadami**

Gmina Bytom Odrzański przystąpiła do Związku Międzygminnego EKO-PRZYSZŁOŚĆ. Związek tworzy 13 gminy z terenu trzech powiatów (nowosolskiego, zielonogórskiego oraz wschowskiego). Istotą funkcjonowania związku jest przejście obowiązku każdej gminy w związku ze zmianą ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach. Związek zajmuje się organizacją zbiórki





i zagospodarowania odpadów komunalnych, jak również organizacją stałych punktów selektywnej zbiórki, sprawozdawczością i kampanią edukacyjno-informacyjną. Każdy z mieszkańców gmin, wchodzących w skład związku, ma możliwość przekazywania odpadów w ramach działającego systemu do tych punktów.

Gmina nie dysponuje własnym składowiskiem odpadów komunalnych. Aktualnie odpady komunalne z terenu miasta i gminy Bytom Odrzański kierowane są na Składowisko Odpadów Komunalnych w Kielczu na terenie gminy Nowa Sól.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Planem gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2012-2017 z perspektywą do 2020 roku, przyjętym Uchwałą Nr IV/39/15 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 9 lutego 2015 r., miasto i gmina Bytom Odrzański została włączona w skład wschodniego regionu gospodarki odpadami. Plan gospodarki odpadami wskazuje regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK).

#### **14.6. Telekomunikacja**

Miasto i gmina Bytom Odrzański jest wyposażona w stacjonarną sieć telekomunikacyjną. Abonenci gminy obsługiwani są centralą automatyczną. Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są stacje bazowe telefonii komórkowej.

#### **15. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. w granicach miasta i gminy Bytom Odrzański znalazły się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie systemu przyrodniczego:
  - osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej,
  - poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000;
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:
  - przebudowa DW292 na odc. Nowa Sól – Bytom Odrzański od km 5+400 do km 7+050,
  - 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 co najmniej IV klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego,
  - budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglugowego,
  - Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej E30;
3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej:
  - stacja GPZ Bytom Odrzański (BYO), planowana modernizacja stacji celem poprawy niezawodności pracy sieci oraz umożliwienia przyłączania kolejnych podmiotów do sieci,
  - Modernizacja oczyszczalni ścieków w Bytomiu Odrzańskim;
4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:
  - regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej,



- zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
- ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach,
- 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%,
- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%.

Powyższe zadanie warunkuje konieczność niezbędnej rezerwacji terenu i zagospodarowania niebędącego w sprzeczności z tymi zadaniami.

## **16. Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**

W granicach miasta i gminy Bytom Odrzański zagrożenie powodziowe stanowią wody rzeki Odry. Dolina Odry na terenie gminy narażona jest na zalewy podczas wezbrań. W części chronionej przez wały przeciwpowodziowe zalewy takie występują podczas bardzo wysokich wezbrań. Przeważająca część miasta leży na wysoczyźnie i jest w naturalny sposób chroniona przed wodami powodziowymi. Tereny zalewowe w dolinie rzeki i w międzywalu (na lewym brzegu) porośnięte są drzewami i krzewami. Utrudnia to przepływ wielkich wód i spływ lodu. W pobliżu miasta w km 416+200, ostre zakole z brzegami porośniętymi lasem, sprzyja powstawaniu zatorów lodowych. W obrębie Tarnowa Byckiego zlokalizowany jest polder zalewowy o łącznej powierzchni 815 ha.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego dla rzeki Odry, miasta i gminy Bytom Odrzański częściowo znajduje się na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat).

Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne, stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, oraz lokalizowania nowych cementarzy.

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące odcinki wałów przeciwpowodziowych rzeki Odry:

- Drogomil odcinek L-7 – długość 1 700 m, klasa IV, stan techniczny niedostateczny, zlokalizowany w rejonie wsi Drogomil w km 413,0-414,9 rzeki Odry – stanowi zabezpieczenie gruntów rolnych wsi Drogomil; przy stanach wyższych wód stanowi jedynie



kierownicę, a woda zaczyna wchodzić cofając się od strony nieobwałowanego odcinka Odry, poniżej km 420;

- Bytom Odrzański odcinek L-8 - długość 3 190 m, klasa IV, stan techniczny na 640 m – dobry, na 2 250 m – niedostateczny – rejonie Bytomia Odrzańskiego i Tarnowa Byckiego w km 417,0-419,7 rzeki Odry stanowi zabezpieczenie gruntów rolnych należących do Bytomia Odrzańskiego i Tarnowa Byckiego, a na terenie miasta Bytom Odrzański w km 416,645-416,95 rzeki Odry chroni ulice Nowe Miasto i Wodną.
- Bytom Odrzański - L-8A- długość 2 040 m, klasa II, stan techniczny dobry, zlokalizowany w 416,95 – 419,2 km rzeki Odry, ciągnie się na terenie miasta Bytom Odrzański od ul. Łąkowej do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami) w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania,
- 4) uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- 5) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- 6) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 7) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Zakazów, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5, nie stosuje się do robót związanych z utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych.



### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

##### 1.1. Wytyczne wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., przyjętego Uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., dla miasta i gminy Bytom Odrzański wskazano następujące wnioski i rekomendacje:

##### 1. Strefa przyrodnicza:

- 1) Kształtowanie zagospodarowania terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony oraz zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody oraz dokumentami nadrzędnymi;
- 2) Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- 3) Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
- 4) Ochrona zasobów wód podziemnych GZWP zgodnie z warunkami określonymi dla ich obszarów ochronnych;
- 5) Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencionowanie wód opadowych;
- 6) Wspieranie działań skutkujących poprawą warunków aerosanitarnych;
- 7) Ograniczenie uciążliwości hałasowych poprzez stosowanie rozwiązań izolacyjnych, biologicznych i technicznych;
- 8) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
- 9) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.

##### 2. Strefa społeczna:

- 1) Zwiększenie dostępności do usług medycznych, w tym usług specjalistycznych;
- 2) Zwiększenie dostępności do usług sportu i rekreacji;
- 3) Zapewnienie dostępności do placówek edukacyjnych na poziomie przedszkolnym i szkolnym;
- 4) Prowadzenie działań mających na celu wspieranie kształcenia zawodowego w oparciu o współpracę z sektorem gospodarki;
- 5) Rewitalizacja obszarów zdegradowanych;
- 6) Kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych;
- 7) Rozwój budownictwa mieszkaniowego o odpowiednim standardzie;
- 8) Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne;
- 9) Rozwój ośrodków usługowych.

##### 3. Strefa kulturowa:

- 1) Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych (ratusz w Bytomiu Odrzańskim, kościół pw. św. Hieronima w Bytomiu Odrzańskim, Pozycje Środkowej Odry; lapidarium w Bytomiu Odrzańskim);



- 2) Sporządzanie i realizacja lokalnych programów opieki nad zabytkami;
  - 3) Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
  - 4) Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii;
  - 5) Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych (zespół urbanistyczny Bytomia Odrzańskiego);
  - 6) Odpowiednie wyeksponowanie obiektów zabytkowych i walorów krajobrazowych, z zachowaniem cech tradycyjnego budownictwa;
  - 7) Wykorzystanie walorów dziedzictwa kulturowego w celach turystycznych ze szczególnym uwzględnieniem szlaków kulturowych;
  - 8) Zwiększenie dostępności wysokiej jakości oferty kulturalnej (utworzenie ośrodka informacji turystycznej).
4. Strefa ekonomiczno-gospodarcza:
- 1) Rozwój stref ekonomicznych i gospodarczych oraz wspieranie powstawania i działalności parków naukowo-technologicznych i przemysłowych, centrów transferu technologii, ośrodków strefy B+R oraz inkubatorów przedsiębiorczości;
  - 2) Rozwój i promocja klastrów odpowiadających lokalnej specyfice gospodarczej;
  - 3) Wspieranie inicjatyw służących zmniejszeniu bezrobocia i zwiększeniu aktywności zawodowej ludności;
  - 4) Rozbudowa infrastruktury turystycznej i kreowanie spójnego wizerunku regionu oraz produktów turystycznych;
  - 5) Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki żywnościowej i wyspecjalizowanej produkcji rolnej;
  - 6) Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne oraz doskonalenie integracji funkcjonalnej leśnictwa z przemysłem drzewnym.
5. Komunikacja i transport:
- 1) Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich ze szczególnym uwzględnieniem sieci TEN-T;
  - 2) Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokojenie ruchu;
  - 3) Uwzględnienie inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (modernizacja linii kolejowej nr 364 na odcinku Rzepin – Międzyrzecz);
  - 4) Podjęcie działań mających na celu integrację różnych typów transportu ze szczególnym uwzględnieniem węzłów przesiadkowych;
  - 5) Wzrost dostępności transportu publicznego;
  - 6) Zwiększenie wykorzystywania transportu kombinowanego do przewozu towarów;
  - 7) Modernizacja infrastruktury związanej z obsługą transportu wodnego, zwiększenie wykorzystania dróg wodnych do przewozów towarów oraz w celach turystyczno-rekreacyjnych (docelowe podniesienie żeglowności międzynarodowej drogi wodnej E30 do Va klasy żeglowności);
  - 8) Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji (Utworzenie Odrzańskiej Drogi Rowerowej).
6. Infrastruktura techniczna:
- 1) Uzbrojenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę techniczną;
  - 2) Rozbudowa infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej;
  - 3) Uwzględnienie nowych terenów przeznaczonych do zabudowy w zakresie rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
  - 4) Podjęcie działań mających na celu poprawę efektywności energetycznej;





- 5) Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego poprzez budowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych i gazowych;
  - 6) Rozwój społeczeństwa informacyjnego poprzez budowę oraz modernizację infrastruktury teleinformatycznej;
  - 7) Upowszechnienie i promocja technologii informacyjnych;
  - 8) Podjęcie działań mających na celu usunięcie azbestu i wyrobów zawierających azbest;
  - 9) Wzrost wykorzystania OZE poprzez generację rozproszoną;
  - 10) Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.
7. Strefa obronności i bezpieczeństwa:
- 1) Utrzymanie, rozbudowa i integracja sieci zarządzania kryzysowego i ratownictwa;
  - 2) Przeciwdziałanie zagrożeniu powodziowemu oraz uwzględnienie stref zagrożenia powodziowego.

### **1.2. Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej gminy**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe.

Na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę Studium wyznacza zasięgi rozwoju przestrzennego osadnictwa na terenie miasta i w obrębie poszczególnych jednostek osadniczych, zobrazowane na planszy „Kierunki”. Rozwój odbywał się będzie poprzez lokalizację zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a w dalszej kolejności na pozostałych obszarach zgodnie określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę. Tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczono głównie w istniejących ciągach wyznaczonych pojednej lub po obu stronach istniejących dróg (drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne), w których istnieje lub będzie realizowana podstawowa sieć infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka. Osadnictwo rozwijać się będzie na bazie istniejącego zainwestowania poprzez: wymianę istniejącej zużytej zabudowy, uzupełnienia na wolnych działkach lub w nowych obszarach zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania. W pierwszej kolejności nowa zabudowa lokalizowana będzie na glebach niskiej klasy bonitacji.

Studium kontynuuje dotychczasowe kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański wynikające z przyjętej w obowiązujących dokumentach planistycznych struktury funkcjonalno-przestrzennej. W zakresie przeznaczenia terenów w niniejszej edycji studium nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę ze względu na możliwość realizacji pełnego zapotrzebowania na podstawie dotychczasowych przesądzeń dokumentów planistycznych. Niniejsze studium wprowadziło natomiast nowe nazewnictwo dla poszczególnych funkcji terenów dostosowując je do obowiązujących przepisów prawa.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o rodzaju zabudowy, lokalizacji obiektów budowlanych czy sposobie użytkowania terenów. Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą jedynie podstawowych oraz uzupełniających i towarzyszących rodzajów zabudowy. Granice poszczególnych obszarów przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulec korekcie, zwłaszcza w kontekście własności nieruchomości czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego.

Określenia dotyczące formy użytkowania terenów dotyczą jedynie podstawowych oraz uzupełniających i towarzyszących rodzajów zabudowy. Na tych terenach mogą jednak być realizowane także inne formy zabudowy, pod warunkiem braku sprzeczności z formami określonymi w studium.





Przy opracowywaniu planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć zieleń, stwarzając warunki do wypoczynku i rekreacji mieszkańców, a także zwiększając estetykę przestrzeni oraz możliwość komunikacji pieszej.

Poza układem drogowym wskazanym na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe obiekty winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym dokumencie. Ponadto na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

W studium wyznaczono tereny dla lokalizacji funkcji związanych z perspektywicznym rozwojem obszarów miasta i gminy Bytom Odrzański. Służyć będą one jako oferta dla inwestorów. Ich atutem jest dobra dostępność komunikacyjna oraz istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe. Atrakcyjność tych obszarów będzie zróżnicowana w zależności od rodzaju inwestycji.

W granicach miasta głównymi funkcjami rozwojowymi będzie mieszkalnictwo z usługami oraz funkcja produkcyjna. Na terenach wiejskich rozwój osadnictwa powinien następować przede wszystkim w obrębie istniejącej, zwartej zabudowy lub w najbliższym jej sąsiedztwie. Należy dążyć do ograniczania lokalizacji zabudowy rozproszonej, zwłaszcza w granicach obszarów objętych ochroną prawną, a ewentualne nowe inwestycje należy oprzeć głównie o miejsca lokalizacji dawnych siedlisk i utwardzone drogi. Nowa zabudowa powinna być lokalizowana w taki sposób, ażeby nie wymagała dużych nakładów w zakresie infrastruktury technicznej.

Studium wyznacza tereny preferowane ze względu na swe położenie dla prowadzenia działalności gospodarczej obejmujące przede wszystkim tereny położone w obrębie Podstrefy Bytom Odrzański Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Powierzchnia terenu wynosi 13,27 ha. Teren położony jest w granicach wsi Tarnów Bycki, po południowej stronie drogi wojewódzkiej Nowa Sól – Bytom Odrzański – Głogów, przy wjeździe do miasta od strony Nowej Soli. Jest to teren o charakterze wielofunkcyjnym, z preferencją lokalizacji funkcji produkcyjno-technicznej i usługowej.

### **1.3. Wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami**

Poniżej przedstawiono wytyczne służące określaniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu poszczególnych rodzajów terenów według funkcji podstawowych wskazane na planszy studium „Kierunki”. Określono także dopuszczalny zakres i ograniczenia przedmiotowych zmian.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zieleni urządzonej,
  - tereny usług sportu i rekreacji;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i usługową w obrębie Starego Miasta w granicach strefy wpisanej do rejestru zabytków oraz stref ochrony konserwatorskiej, w której ochronie podlega przede wszystkim historyczne rozplanowanie miasta, szerokości ulic, charakterystyczna dla miasta historyczna zabudowa (szerokość parceli, wysokość budynków, użycie naturalnych materiałów itp.),
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - uzupełnianie struktury przestrzennej poprzez wypełnienie luk w kwartałach w formie zabudowy pierzejowej, porządkowanie przestrzeni oraz tworzenie lokalnych wnętrz urbanistycznych,



- rewitalizacja zabudowy poprzez eliminowanie funkcji i obiektów, które dysharmonizują z zabytkowym układem miasta, a także podniesienie standardu użytkowego i sanitarnego starych zasobów mieszkaniowych i usługowych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych stanowiących miejsca integracji społecznej w ramach funkcji rozrywkowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej i usługowej,
- kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej, tradycyjnej zabudowy małego miasta.

Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
  - istniejący stan zainwestowania wykazuje niedobór terenów zabudowy mieszkaniowej, dlatego w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej wskazano nowe tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleń urządzoną, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
  - wyznaczanie ciągów komunikacyjnych zapewniających dostęp do nowych terenów zabudowy z uwzględnieniem ich właściwego powiązania z zewnętrznym układem drogowym,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zabudowy usługowej;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną przede wszystkim w centralnej i zachodniej części miasta (os. Piastowskie),



- nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyznaczono głównie jako element uzupełniający istniejące osiedla mieszkaniowe;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - uzupełnianie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleń urządzoną, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatnie do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej,
  - wyznaczanie dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

### **Tereny zabudowy zagrodowej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny obsługi gospodarki rolnej;
- Charakterystyka:
  - zabudowa zagrodowa stanowi dominującą funkcję kształtującą przestrzeń gminy, dla której przewiduje się zachowanie istniejącego zagospodarowania oraz sukcesywne uzupełnianie w ramach pasm zabudowy,
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zabudowy usługowej,
  - dopuszczenie lokalizowania zakładów przetwórstwa rolnego z ograniczeniem oddziaływania na środowisko do granic własności nieruchomości,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

### **Tereny zabudowy usługowej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - tereny zieleni urządzonej,
- Charakterystyka:
  - istniejące tereny zabudowy usługowej zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkańców gminy w zakresie usług komercyjnych (handlu, gastronomii, instytucji finansowych) i publicznych (kultury, oświaty, wychowania, zdrowia, opieki społecznej, administracji, łączności, kultu religijnego), jednak zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miasta,
  - tereny zabudowy usługowej są w dużej mierze zagospodarowane, wymagają jednak uporządkowania, przekształceń oraz dostosowania do wymaganej jakości,



- zabudowa usługowa posiada szczególne znaczenie dla przestrzeni ze względu na reprezentacyjny charakter oraz koncentrację znacznej liczby osób, dlatego wymaga zapewnienia wysokich walorów architektonicznych, ekspozycji przestrzennej oraz odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa,
- zabudowa usługowa powinna być wyposażona w odpowiednio skomponowaną zielenią urządzonej, małą architekturę oraz tereny obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw);
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - wprowadzenie funkcji uzupełniającej w postaci zieleni urządzonej oraz terenów obsługi komunikacji (parkingi i stacje paliw),
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków.

### **Tereny usług sportu i rekreacji**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny zieleni urządzonej;
- Charakterystyka:
  - tereny usług sportu i rekreacji obejmują istniejące i projektowane obiekty sportowe wraz z infrastrukturą oraz zapleczem;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełnieniem i dostosowaniem do nowych warunków,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

### **Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny infrastruktury technicznej;
- Charakterystyka:
  - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów obejmują istniejące i planowane ośrodki działalności gospodarczej;
- Wytyczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - wprowadzanie zieleni minimalizującej oddziaływania pochodzące z tych obszarów, poprawiającej walory krajobrazowe oraz podkreślającej strukturę przestrzenną, podziały funkcjonalne i własnościowe,
  - dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych pod warunkiem ograniczenia oddziaływania na środowisko do granic nieruchomości,
  - określenie dopuszczalnych rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozpoznania procesu technologicznego planowanych działalności produkcyjnych, w tym rodzaju urządzeń grzewczych, poboru wody i odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, zagospodarowania odpadów oraz minimalizacji poziomu hałasu;



- dopuszczenie lokalizowania urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz gospodarki ściekowej,
- stosowanie zabezpieczeń eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko.

Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

#### **Tereny obsługi gospodarki rolnej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny rolnicze;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują obiekty i urządzenia obsługi gospodarki rolnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- Wytoczne:
  - zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy budynków, z uwzględnieniem potrzeby porządkowania istniejącej zabudowy, jej uzupełniania i dostosowania do nowych warunków,
  - dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych, a także przekształcenie istniejącej funkcji na cele produkcyjne, składowe, magazynowe i usługowe,
  - kształtowanie charakteru i formy architektonicznej nowych budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.

Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

#### **Tereny ogrodów działkowych**

- Charakterystyka:
  - tereny obejmują istniejące ogrody działkowe;
- Wytoczne:
  - dopuszczenie wprowadzania alternatywnych funkcji, w szczególności zieleni oraz sportu i rekreacji,
  - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe itp.).

#### **Tereny zieleni urządzonej**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy usługowej,
  - tereny leśne;
- Charakterystyka:
  - tereny zieleni urządzonej obejmują istniejące i projektowane skwery oraz parki;



- Wytyczne:
  - zachowanie ogólnodostępnego charakteru i reprezentacyjnej funkcji oraz wyeksponowanie wartości kulturowych,
  - dopuszczenie lokalizowania obiektów sportu, rekreacji, kultury, parkingów, obsługi, usługi handlu i gastronomii oraz obiektów małej architektury jako elementów integralnego wyposażenia,
  - ochrona i konserwacja istniejącego drzewostanu.

#### **Tereny cmentarzy**

- Charakterystyka:
  - tereny obecnie przeznaczone pod cmentarze zaspokajają dotychczasowe potrzeby gminy; przewiduje się zachowanie istniejącego zagospodarowania;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją terenu,
  - nakaz określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasięgu stref sanitarnych, w których obowiązują ograniczenia dla lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej lub związanej z obrotem artykułami spożywczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

#### **Tereny infrastruktury technicznej**

- Charakterystyka:
  - tereny obejmują obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę (w tym ujęć wód), oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, radiotelekomunikacji oraz składowania i unieszkodliwiania odpadów wraz z zapleczem;
- Wytyczne:
  - kształtowanie gabarytów i formy architektonicznej obiektów w sposób ograniczający negatywne oddziaływania na krajobraz.

#### **Tereny leśne**

- Charakterystyka:
    - tereny obejmują kompleksy leśne stanowiące ważny element ekosystemu gminy;
  - Wytyczne:
    - utrzymywanie i ochrona bioróżnorodności kompleksów leśnych ze szczególnym uwzględnieniem występowania lasów o funkcji ochronnej,
    - dopuszczenie lokalizowania wyłącznie zabudowy związanej z gospodarką leśną.
- Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy,
  - nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
  - nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

#### **Tereny przeznaczone do zalesienia**

- Charakterystyka:
  - jako główne funkcje obszarów przeznaczonych do zalesień określono uzupełnianie luk w kompleksach leśnych, scalenie mniejszych skupisk oraz jako alternatywne zagospodarowanie gruntów rolnych o niższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
- Wytyczne:
  - dostosowanie nowych zalesień do występujących w otoczeniu kompleksów leśnych.





### **Tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych**

- Charakterystyka:
  - tereny stanowią naturalne obszary ochronne dla cieków i rowów oraz dolin rzecznych;
- Wytyczne:
  - ograniczanie rozwoju terenów położonych wzdłuż rzeki Odry i innych cieków oraz podtrzymanie dotychczasowego kierunku zagospodarowania w celu zapewnienia dobrej jakości wód powierzchniowych i funkcji korytarzy ekologicznych,
  - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu,
  - dopuszczenie wyposażenia w infrastrukturę służącą rekreacji (ścieżki piesze, rowerowe, plaże itp.),
  - dopuszczenie lokalizowania niezbędnych inwestycji liniowych z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych z zachowaniem i poszanowaniem walorów przyrodniczych z maksymalnym ograniczeniem negatywnych oddziaływań na środowisko.

Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy.
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

### **Tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych,
  - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb wyższych klas bonitacyjnych (II-III) stanowiące podstawę gospodarki rolnej gminy;
- Wytyczne:
  - wyłączenie gleb najwyższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.

Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy.
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

### **Tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych**

- Funkcja towarzysząca lub uzupełniająca:
  - tereny zabudowy zagrodowej na podstawie przepisów odrębnych;
  - tereny zabudowy związanej z produkcją rolniczą na podstawie przepisów odrębnych;
- Charakterystyka:
  - tereny obejmują grunty orne o przewadze gleb niższych klas bonitacyjnych (IV-VI);
- Wytyczne:
  - wyłączenie gleb niższych klas bonitacyjnych z trwałego zainwestowania, z wyjątkiem zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszczenie wprowadzania zalesień,
  - maksymalnie zachowanie istniejącego drzewostanu.



Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy.
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

### **Tereny śródlądowych wód powierzchniowych**

- Charakterystyka:
  - tereny te obejmują cieki i zbiorniki wodne;
- Wytyczne:
  - dopuszczenie lokalizowania urządzeń z zakresu ochrony przeciwpowodziowej oraz elementów dla obsługi turystyki wodnej.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

### **2.1. Minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne**

W niniejszym rozdziale przedstawiono parametry i wskaźniki urbanistyczne dla poszczególnych kategorii terenów przeznaczonych pod zabudowę. W zależności od lokalnych możliwości i ograniczeń kształtowania przestrzeni dopuszcza się ich modyfikację na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności minimalnych powierzchni działek budowlanych oraz parametrów zabudowy.

#### **Zabudowa mieszkaniowa:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – 30%,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 50%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – 50%,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 20%,
- Maksymalna wysokość budynków:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – 10 m,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 15 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji:
  - dla zabudowy jednorodzinnej – 2,
  - dla zabudowy wielorodzinnej – 3,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Zabudowa zagrodowa:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%,
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m,
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2,
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.



**Zabudowa usługowa:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%;
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3;
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa usług sportu i rekreacji:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 20%;
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- Maksymalna liczba kondygnacji – 2;
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa produkcyjna, składy i magazyny:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 10%;
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3;
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m<sup>2</sup>.

**Zabudowa związana z obsługą gospodarki rolnej:**

- Maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%;
- Maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- Maksymalna liczba kondygnacji – 3;
- Rodzaj dachu: dachy skośne o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,
- Minimalna wielkość działki budowlanej – 3000 m<sup>2</sup>.

Dla pozostałych terenów parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się odstępstwa od określonych parametrów i wskaźników urbanistycznych w zakresie powierzchni działek oraz intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy, a także zachowanie dotychczasowych wartości wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa powinna ponadto nawiązywać swym charakterem do lokalnego stylu budownictwa rozumianego jako zespół cech charakterystycznych dla historycznego budownictwa na obszarze jednostki osadniczej, obejmujący sposoby kształtowania dachów i elewacji oraz rozplanowania w rzucie budynków. Formy wszystkich budynków i ich wysokości należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie.

W przypadku projektowanych lokalizacji budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z prowadzoną działalnością w ramach zagospodarowania terenów opisanych powyżej zaleca się maksymalną wysokość 50 m n.p.t. Dla terenów zieleni urządzonej parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t.,



w szczególności napowietrznych linii elektroenergetycznych czy lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej należy je uzgodnić z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

## **2.2. Wytyczne określania wymagań dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych**

Wymagania dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych stosowanych w planach miejscowych przedstawiono w pkt 2.1 jako proponowane standardy urbanistyczne. Przy sporządzaniu planów miejscowych powyższe wskaźniki należy traktować jako wielkości preferowane. Każdorazowo na etapie sporządzania planu miejscowego konieczne jest przeanalizowanie uwarunkowań przestrzennych w celu odpowiedniego ich uszczegółowienia i dostosowania podanych wielkości do konkretnych zamierzeń planistycznych.

## **2.3. Tereny wskazane do ograniczenia zabudowy**

Do grupy terenów wskazanych do ograniczenia zabudowy należą:

- obszary Natura 2000,
- tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych (IV-VI),
- tereny przeznaczone do zalesienia,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

## **2.4. Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy**

Do grupy terenów wskazanych do wyłączenia spod zabudowy należą:

- rezerwat przyrody „Annabrzeskie Wąwozy”,
- tereny leśne,
- tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych,
- tereny rolnicze wyższych klas bonitacyjnych (II, IIIa i IIIb),
- tereny cmentarzy i parków wpisanych do rejestru zabytków,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary osuwania się mas ziemnych,
- strefy ochronne ujęć wody,
- strefy oddziaływania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej: pasy technologiczne linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia, strefy kontrolowane gazociągów,
- udokumentowane złoża kopalin.

Obok terenów leśnych największym terenem wskazanym do wyłączenia spod zabudowy jest obszar łąk nadodrzańskich oraz pozostałe tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych, w szczególności na glebach pochodzenia organicznego. Wyłączenie spod zabudowy służyć ma przede wszystkim zachowaniu walorów krajobrazowych, klimatycznych, ekosystemu wód, przeciwdziałania lub zapobiegania szkodliwym wpływom na środowisko powodującym jego zniszczenie lub zmianę charakteru elementów przyrodniczych. Dla ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej zakazem zabudowy niezwiązanej z rolnictwem obejmuje się grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych podlegające ochronie.



### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

#### 3.1. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

Przepisy o ochronie środowiska określają szczegółowe wytyczne dotyczące zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska, w szczególności poprzez:

- ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalni, i racjonalnego gospodarowania gruntami oraz uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalni oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż

Przekształcenia krajobrazu spowodowane eksploatacją surowców z punktu widzenia kształtowania krajobrazu na obszarze gminy nie stanowią istotnego problemu. Zgodnie z informacjami uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy znajduje się część udokumentowanego złoża „Nowe Miasteczko” (nr złoża IB 2341) – powierzchnia złoża wynosi 18,80 ha, złożo rozpoznane szczegółowo, niezagospodarowane i nieposiadające koncesji na wydobycie. Zgodnie z dokumentacją geologiczną udokumentowanymi kopalinami w złożu w granicach gminy Bytom Odrzański są ility i mułki ceramiki budowlanej, a w części złoża położonej na terenie gminy Nowe Miasteczko dodatkowo piaski.

Ponadto w granicach gminy zlokalizowane były złoża o zasobach prognostycznych, które zostały skreślone z listy zasobów:

- złożo rudy miedzi „Bytom Odrzański” (nr złoża RM 5239) – złożo skreślone z bilansu zasobów (kopaliny towarzyszące: węgle brunatne, sole kamienne, gipsy i anhydryty);
- złożo rudy miedzi „Głogów III” (nr złoża RM 28) – złożo skreślone z bilansu zasobów (kopaliny towarzyszące: węgle brunatne, sole kamienne, gipsy i anhydryty);
- złożo węgla brunatnego „Otyń-Siedlisko” (nr złoża WB 791) – powierzchnia złoża wynosi 30 ha, złożo o zasobach prognostycznych.

W 2009 roku dawne złożo rud miedzi „Bytom Odrzański” zostało ograniczone do obszaru położonego poza granicami gminy Bytom Odrzański. Aktualnie trwa procedura udzielania koncesji Ministra Środowiska na poszukiwanie i rozpoznanie złoża rudy miedzi na obszarze gminy. Do czasu udokumentowania złoża nie ujawnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na planszy Studium „Kierunki” wskazano natomiast orientacyjny zasięg strefy potencjalnej eksploatacji złóż rud miedzi.

- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej

Działalność rolnicza wywiera wpływ na właściwości wody, gleby, powietrze oraz przyczynia się do zmian bioróżnorodności i krajobrazu. Istotnym aspektem ochrony wód jest tworzenie warunków dla funkcjonowania rolnictwa proekologicznego oraz konsekwentne obniżanie ilości stosowanych w rolnictwie nawozów i środków ochrony roślin. W celu poprawy jakości wód spływających z terenów rolnych do wód powierzchniowych, wzdłuż zbiorników i cieków wodnych należy wprowadzać strefy buforowe w postaci barier biologicznych (zaroślowe i leśne zbiorowiska łąkowe).



Wśród sposobów ochrony gleb przed chemiczną degradacją ze strony rolnictwa szczególne znaczenie mają:

- stosowanie środków ochrony roślin i nawozów mineralnych w sposób racjonalny i umiarkowany – wielkość stosowanych środków należy dostosować do wymagań upraw, struktury gleb, warunków wodnych oraz ukształtowania terenu,
- ograniczenie zmiany użytkowania gruntów rolnych zdrenowanych,
- stosowanie nawozów naturalnych oraz biologicznych i mechanicznych metod ochrony roślin,
- wprowadzanie i stosowanie na szerszą skalę metod proekologicznej produkcji rolniczej, zwłaszcza na terenach o szczególnych walorach przyrodniczych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów, mając na uwadze występujące na terenie gminy ustanowione formy ochrony przyrody.

W celu zapewnienia ochrony powierzchni ziemi konieczne jest ograniczenie wykonywania prac polegających na zmianie ukształtowania terenu na gruntach rolnych.

▪ zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych

W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych wprowadza się następujące ustalenia:

- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- zachowanie fragmentów naturalnych ekosystemów, w szczególności ekosystemów łąkowych w dolinach rzecznych, ekosystemów leśnych, zadrzewień przydrożnych, parkowych, zwłaszcza ze starodrzewem, zadrzewień zlokalizowanych w dolinach cieków wodnych oraz kęp i pasm w obrębie użytków zielonych i na obniżeniach terenu, gdzie wspomagają naturalną retencję wody i stanowią siedliska drobnej fauny,
- utrzymanie zróżnicowanych form użytkowania, zadrzewień śródpolnych, zbiorników wodnych, które korzystnie stymulują utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej, poprzez wytworzenie warunków ostojowych dla jak największej liczby zwierząt,
- ochrona znajdujących się na terenie gminy obszarów podmokłych i dolin cieków wodnych przed trwałym zainwestowaniem;
- ochrona, pielęgnacja i uzupełnianie zieleni urządzonej (parki, zieleńce, zieleń uliczna),
- realizacja nowych zadrzewień, zwłaszcza jako ciągów zieleni krajobrazowej i izolacyjnej w oparciu o sieć dróg publicznych, cieków wodnych, system terenów zielonych oraz w strefach występowania konfliktów przestrzennych,
- kształtowanie terenów korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków pomiędzy obszarami o największej bioróżnorodności,
- zachowanie istniejących i odtworzenie zniszczonych siedlisk bytowania, żerowania i odpoczynku wszystkich gatunków zwierząt w granicach pozwalających na zachowanie ich populacji na poziomie odnawialności,
- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy substandardowej;
- podkreślanie terenów eksponowanych, punktów widokowych i panoram poprzez włączanie ich w system połączeń pieszych i rowerowych;
- nadawanie obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej formy architektonicznej harmonizującej z otoczeniem;
- porządkowanie przebiegu linii energetycznych i likwidacja kolizji z zabudową mieszkaniową;
- prowadzenie nowego uzbrojenia oraz ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody;





- wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefach granicznych obszarów o różnych funkcjach, w których może wystąpić konflikt przestrzenny;
- stosowanie zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów negatywnie oddziałujących na walory krajobrazowe środowiska.

Ochronie podlegają przede wszystkim tereny leśne, parki, cmentarze oraz zieleń na terenach zabudowanych. Ochrona krajobrazu w stosunku do tych obiektów polega przede wszystkim na zachowaniu dotychczasowych funkcji, pielęgnacji istniejącej roślinności oraz wprowadzeniu zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z określoną funkcją terenu. Istotnym elementem ochronnym jest także zachowanie form zagospodarowania terenów otwartych niekolidujących z funkcją przyrodniczą. Ważnym elementem krajobrazu przyrodniczego miasta i gminy Bytom Odrzański jest dolina Odry, której ochrona powinna polegać na wyłączeniu z zainwestowania kubaturowego. Ochroną należy objąć także wszelkie zadrzewienia i obszary leśne. Są one ważnym czynnikiem retencji i stabilizacji warunków wodnych, zmniejszają zagrożenie powodziowe, łagodzą niedobory wód, chronią gleby przed erozją oraz poprawiają warunki aerosanitarne.

▪ uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom

Na obszarze gminy wskazane zostały obszary osuwania się mas ziemnych obejmujące obszary o możliwej predyspozycji do rozwoju ruchów masowych w obrębie Wzgórz Dalkowskich. Większość tych terenów zajmują lasy, chroniące powierzchnię ziemi przed osuwaniem się.

Zabezpieczenie przed skutkami osuwania mas ziemnych powinno być realizowane poprzez:

- wyłączenie z możliwości realizacji inwestycji obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- stosowanie ograniczeń i rozwiązań technologicznych (wzmacniających konstrukcję i stabilizujących osuwisko) w przypadku lokalizacji infrastruktury (głównie inwestycji drogowych) na obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych dla ochrony przed osuwaniem się mas ziemnych.

▪ uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi

Poprawa jakości powietrza jest możliwa dzięki zmniejszeniu emisji zanieczyszczeń. W tym celu w studium określa się następujące działania:

- eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z emisji pyłów i szkodliwych gazów, pochodzącej z gospodarstw domowych, w których następuje spalanie tradycyjnych źródeł energii (tzw. „emisji niskiej”), poprzez ograniczenie stosowania tradycyjnych paliw na rzecz niskoemisyjnych źródeł energii: gazowych, olejowych i odnawialnych, lub poprzez podłączanie obiektów do scentralizowanych źródeł ciepła (budowa sieci ciepłowniczej), a także poprzez wykonywanie termomodernizacji budynków,
- stosowanie urządzeń eliminujących lub ograniczających emisję szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz wprowadzanie zmian technologicznych w zakładach przemysłowych;
- preferowanie wykorzystania proekologicznych technologii produkcji w zakładach przemysłowych,
- wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia i odory do powietrza.

W zakresie ochrony wód podstawowym celem studium jest poprawa stanu ich czystości oraz zwiększanie retencji. Wynika to przede wszystkim z układu przyrodniczych powiązań zewnętrznych – lokalny układ hydrograficzny i tereny dolinne z nim związane mają wpływ na pozagminne układy przyrodnicze. Ponadto na terenie gminy zanieczyszczone wody powierzchniowe obniżają potencjał



ekologiczny zespołów przyrodniczych z nim związanych. Południowa część gminy narażona jest ponadto na zagrożenia powodziowe.

W celu ochrony wód ustala się następujące zasady:

- zachowanie naturalnego biegu cieków wodnych oraz ochrona przed zanikiem wszelkich zbiorników wodnych oraz towarzyszących im zadrzewień,
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pełniących funkcję bariery biochemicznej w sąsiedztwie cieków, oczek wodnych oraz rowów melioracyjnych na terenach rolniczych,
- zapewnienie dostępności do cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót związanych z utrzymaniem przez administratora, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu z zapewnieniem możliwości przechodzenia przez ten obszar,
- ochrona przed wprowadzaniem zabudowy i ogrodzeń przy brzegach rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
- utrzymanie linii zabudowy w odległości 5 m od linii brzegowej cieków wodnych i rowów melioracyjnych w celu zapewnienia dostępu do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód,
- dążenie do osiągnięcia jak najlepszego stanu czystości wód przez bezwzględne wykluczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) zarówno do gruntu jak i do wód powierzchniowych,
- dostosowanie lokalizacji nowych obiektów gospodarczych do warunków i struktur hydrogeologicznych,
- objęcie szczególną ochroną terenów zlokalizowanych w obrębie stref ochronnych ujęć wód, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby odprowadzania ścieków sanitarnych,
- stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy,
- stosowanie zabezpieczeń zbiorników bezodpływowych przed zalaniem wodami powodziowymi na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych jedynie na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną,
- zakaz lokalizowania oczyszczalni przydomowych w obrębie stref ochronnych ujęć i zbiorników wód podziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- stosowanie nowych technologii w zakresie działalności produkcyjnej i usługowej wpływających na stan i ilość odprowadzanych ścieków, w tym budowę i modernizację urządzeń oczyszczających ścieki,
- stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej na obszarach występowania głównych zbiorników wód podziemnych z uwzględnieniem odporności warstw wodonośnych na antropopresję,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć wód oraz zbiorników wód podziemnych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów i innych powierzchni zanieczyszczonych oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- stosowanie urządzeń do oczyszczania wód opadowych i roztopowych przed wylotem kanałów deszczowych do cieków naturalnych i rowów melioracyjnych,
- zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania



wody w celu przeciwdziałania skutkom suszy,

- prowadzenie wodochronnej gospodarki w zlewniach poprzez wprowadzanie zalesień i zadrzewień,
- przebudowa i dostosowanie sieci drenażowej do projektowanego usytuowania budynków i budowli w celu zachowania możliwości dalszego funkcjonowania urządzeń drenażowych na przyległym terenie,
- wyłączenie z możliwości zabudowy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Głównym źródłem degradacji powierzchni ziemi i gleb jest eksploatacja surowców naturalnych, zanieczyszczenie gleb środkami chemicznymi oraz zmiana przeznaczenia gruntów na cele inwestycyjne.

Konieczna jest ochrona gleby o najwyższych w skali gminy klasach bonitacyjnych, gdyż warunkują one efektywność prowadzenia działalności rolniczej. Dla tej funkcji powinny być zachowane tereny o najwyższej przydatności rolniczej. Rejony skoncentrowanego ich występowania w kontekście sprzyjających warunków klimatycznych oraz dobrych warunków aerosanitarnych powinny stanowić podstawę dla rolnictwa ekologicznego ukierunkowanego na produkcję zdrowej żywności. Strefy występowania gleb słabych (marginalnych), mało przydatnych rolnictwu, powinny być podstawą tworzenia nowych powierzchni leśnych. Każda zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze musi uwzględniać wszelkie uwarunkowania środowiskowe, a przede wszystkim wykazywać dużą racjonalność wynikającą z bilansu potencjalnych zysków i strat. Postuluje się przeznaczenie gruntów o najniższych klasach bonitacyjnych, gruntów odłogowanych i nieprzydatnych dla produkcji rolniczej pod zalesienia, rozwój funkcji rekreacyjnej lub ewentualnie innej, przy braku kolizji z otoczeniem. Przeznaczenie części gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga wyrażenia zgody przez określone w obowiązujących przepisach organy.

Zanieczyszczenia gleb powodowane funkcjonowaniem przemysłu na terenie miasta i gminy ma lokalne znaczenie. Istotnym źródłem degradacji gleb jest natomiast komunikacja. Najbardziej zanieczyszczone gleby występują w bezpośrednim sąsiedztwie dróg. Gleby te wykazują dużą zawartość związków ołowiu i tlenków azotu, a także cechują się silnym zasoleniem związanym z zimowym utrzymaniem. Sposobem ochrony gleb przed zanieczyszczeniami jest tworzenie naturalnych osłon biologicznych (fitosanitarnych) w postaci pasów zieleni oraz ograniczenie stosowania soli w okresie zimowym.

W celu zachowania i ochrony rzeźby terenu postuluje się przyjęcie następujących zasad użytkowania przestrzeni:

- ograniczanie przekształcania rzeźby terenu, w szczególności w strefie cieków wodnych,
- przeciwdziałanie procesom erozyjnym i zapobieganie degradacji gleb – wykorzystanie gleb wyższych klas bonitacyjnych dla rolnictwa,
- ochrona przed powstawaniem procesów erozyjnych na terenach o nachyleniu powyżej 12° poprzez wprowadzanie szaty roślinnej stabilizującej grunt oraz odpowiednie prowadzenie gospodarki rolnej,
- wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub na działkach sąsiednich.

Dla ochrony surowców mineralnych ustala się ochronę terenów złóż poprzez ich wyłączenie z wszelkiego trwałego zainwestowania. Nakazuje się także racjonalne gospodarowanie zasobami geologicznymi. Z zainwestowania należy wyłączyć także tereny obniżenia dolinnych rzek i cieków wodnych.

Do głównych źródeł emisji hałasu na terenie gminy należy komunikacja i zakłady przemysłowe. Ochrona środowiska przed szkodliwym oddziaływaniem hałasu pochodzenia komunikacyjnego i przemysłowego polegać będzie na stałym ograniczaniu jego emisji poprzez następujące działania:

- zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynikających z przepisów odrębnych dla terenów objętych ochroną akustyczną,



- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji obiektów przemysłowych, których funkcjonowanie powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu na obszarach podlegających ochronie akustycznej poprzez zapewnienie odpowiednich odległości dla nowej zabudowy lub stosowanie odpowiednich barier akustycznych,
- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określonych nateżeń hałasu wzdłuż drogi o znaczeniu krajowym i wojewódzkim poprzez zapewnienie odpowiednich odległości dla nowej zabudowy,
- stosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu co najmniej do wartości dopuszczalnych na terenach wymagających ochrony akustycznej.

W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański konieczne będzie uwzględnianie poniższych działań:

- wprowadzenie zakazów lokalizowania nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz wysokiego i średniego napięcia,
  - uporządkowanie istniejących konfliktów przestrzennych pomiędzy zabudową mieszkaniową a liniami elektroenergetycznymi,
  - ograniczenie lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowych emitujących promieniowanie elektromagnetyczne w postaci masztów antenowych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz na terenach przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową.
- sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański nie występują obszary zdegradowane w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych, zatem nie określa się sposobu zagospodarowania tych terenów.

### **3.2. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych, wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem studium i uzdrowisk**

Ochronę form ochrony przyrody zapewniają przepisy o ochronie przyrody oraz akty prawne dotyczące zindywidualizowanych form ochrony. Spośród form ochrony ustalonych w powyższych przepisach na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański znajdują się dwa obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony (OSO) „Dolina Środkowej Odry” PLB080004 i obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW): „Nowosolska Dolina Odry” PLH080014, Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie”, rezerwat przyrody „Annabrzeskie Wąwozy” oraz pomniki przyrody.

Rezerwat leśny „Annabrzeskie Wąwozy” utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dn. 21 lipca 1977 r. (M. P. Nr 19 poz. 107 z 1977 r.) oraz Zarządzeniem Nr 10/2012 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Annabrzeskie Wąwozy” (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 26.03.2012 r. poz. 716). W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do rezerwatu przyrody należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązującym zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, przyszłym planie ochrony oraz przepisach dotyczących ochrony przyrody.

W granicach gminy Bytom Odrzański znajduje się Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie”. Obszar chronionego krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie” położony jest w gminach: Bytom Odrzański, Nowa Sól i Nowe Miasteczko. Obejmuje powierzchnię 3 096,81 ha, w tym w granicach gminy



Bytom Odrzański – 2 067,15 ha. Zgodnie z Uchwałą Nr X/101/15 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2015 r. poz. 1172) czynna ochrona ekosystemów Obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybackiej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszaru chronionego krajobrazu należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązującej uchwale Sejmiku Województwa Lubuskiego.

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański znajduje się 10 obiektów stanowiących pomniki przyrody. W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do użytków ekologicznych i pomników przyrody należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz ewentualne inne akty prawne, dotyczące ochrony pomników przyrody.

Odrębnym zagadnieniem jest problematyka Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 stanowiącej system ochrony zagrożonych składników różnorodności biologicznej kontynentu europejskiego wdrażany od 1992 r. w sposób spójny pod względem metodycznym i organizacyjnym na terytorium wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej. Natura 2000 jest zbiorem obszarów chronionych wyznaczonych według jednolitych kryteriów w całej Unii Europejskiej, w taki sposób by zachować na nich siedliska przyrodnicze i gatunki, które uznane zostały jako „ważne dla Europy”. Podstawami prawnymi funkcjonowania obszarów Natura 2000 są na poziomie prawa europejskiego: Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa oraz Dyrektywy w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory 92/43/EWG, zwana Dyrektywą Siedliskową, uchwaloną 21 maja 1992 r. Głównymi aktami związanymi z utworzeniem i prowadzeniem sieci Natura 2000 w Polsce są: ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zmianami).

W ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do obszarów Natura 2000 należy wziąć pod uwagę wytyczne określone w obowiązujących przepisach dotyczących ochrony przyrody oraz przyszłych planach ochrony i planach zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000.

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański nie znajdują się uzdrowiska.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zobowiązują do ochrony dóbr kultury. Zadaniem samorządu lokalnego jest zapewnienie w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych.

Na mocy przepisów o ochronie zabytków w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz parków kulturowych. W przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w studium.

Miasto i Gmina Bytom Odrzański nie dysponuje opracowanym gminnym programem opieki nad zabytkami.

W Studium wskazuje się obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „E”, „W” i „OW” oraz ustala obowiązujące wytyczne i zalecenia konserwatorskie opracowane przez M. Witwickiego i E. Bergmana. Strefy ochrony konserwatorskiej obejmują tereny posiadające wartości kulturowe i krajobrazowe. Granice stref przedstawiono na planszy studium „Kierunki”.

##### Strefy „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej

Obejmuje obszar centralny miasta. W strefie bieżąca działalność inwestycyjno-budowlana musi być podporządkowana konserwatorskim zasadom ochrony zabytkowej struktury przestrzennej oraz





zgodności z podstawowymi cechami historycznej kompozycji urbanistycznej, określonymi przez rozplanowanie, ukształtowanie brył zabudowy, układ terenu i rozmieszczenie programu.

#### Strefy „B” – ochrony konserwatorskiej

Obejmuje tereny położone między strefą „A” a ulicami Żeromskiego, Mickiewicza i Polną, tereny między strefą „A” a ul. Kościelną, kanałem wodnym i ul. Polną, tereny położone między strefą „A” a kanałem Odry, ul. Spacerową i Kościelną, oraz tereny położone między strefą „A”, ul. Kozuchowską, przedłużeniem ul. Żeromskiego do Odry. Współczesna zabudowa na obszarze strefy „B” powinna być zharmonizowana pod względem skali i charakteru architektury ze strukturą przestrzenną zabytkowego centrum.

#### Strefy „E” – ochrony ekspozycji

Obejmuje tereny przylegające do strefy B, położone między kanałem wodnym, a drogą łączącą ul. Polną z Głogowską, teren półwyspu oraz teren przy wjeździe do miasta od strony zachodniej, obejmujący sylwetę miasta od skarpy do cmentarza. Strefa „E” zapewnia ekspozycję widokową zabytkowego zespołu.

#### Strefy „W” – ochrony stanowisk archeologicznych

Obejmuje tereny dawnego zamku Schoenaichów, następnie „gimnazjum”, na których należy przeprowadzić kompleksowe badania archeologiczne przed jakąkolwiek działalnością budowlaną (teren położony w strefie „A”).

#### Strefy „OW” – obserwacji archeologicznej

Obejmuje obszar pokrywający się ze strefą „A”. Na tym obszarze działalność budowlana musi być prowadzona pod nadzorem archeologicznym

Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- zakaz podejmowania działań prowadzących do degradacji lub utraty wartości historycznych i zabytkowych oraz krajobrazowych i kulturowych terenów i obiektów, w szczególności zakaz lokalizowania elementów wpływających niekorzystnie na powyższe walory (np. poprzez kolizję z historycznymi dominantami przestrzennymi w postaci wież, wyniesionych kościołów czy stanowisk archeologicznych itp.) w obszarach ekspozycji widokowych lub panoram oraz na osiach kompozycyjnych, ekspozycyjnych i widokowych,
- ochrona zieleni historycznej, w tym zachowania i ochrony starodrzewu,
- ochrona i rewitalizacja charakterystycznego ukształtowania terenu,
- dostosowanie nowych elementów zagospodarowania, w tym infrastruktury technicznej, do otoczenia i historycznego rozplanowania, w szczególności, w zakresie lokalizacji w sposób nie powodujący kolizji z elementami historycznymi, skali, wysokości itp.

Dla właściwego ustalenia działań z zakresu niezbędnej i pożądanej ochrony dóbr kultury celowe jest opracowanie studium ochrony i kształtowania krajobrazu dla obszaru całej gminy.

Obiekty o szczególnych walorach kulturowych i historycznych należy chronić poprzez odpowiednie działania konserwatorskie ukierunkowane na zachowanie walorów historycznych, wyeksponowanie regionalnej odrębności, eliminację elementów zagrażających ochronie i eksponowaniu zabytków oraz zachowanie równowagi pomiędzy ochroną dóbr kultury a rozwojem przestrzennym.

W odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta i gminy Bytom Odrzański ustala się zasady zapewniające ich ochronę:

- obiekty o walorach historycznych czy architektonicznych, będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, a przede wszystkim obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur,





- adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
- wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wszelkie prace przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków związane ze zmianą formy zewnętrznej obiektów (m.in. wymianę pokrycia dachowego, wymiana stolarek okiennych i drzwiowych, rozbudowa, instalowanie tablic i reklam na budynkach, docieplenie itp.) wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytków, a także na obszarach zabytkowych (w rejestrze i w ewidencji) – których charakter może mieć wpływ na walory zabytków – przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów, a także sposób zagospodarowania przestrzeni nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości, dlatego wymagają działania w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytków nowa zabudowa powinna stanowić harmonijnie skomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej, uwzględniając układ, skalę, gabaryty, proporcje, sposób kompozycji i wyprawę elewacji zewnętrznych,
- w sytuacjach wątpliwych – dla nowo projektowanych obiektów – należy uzyskać wytyczne konserwatorskie do projektu budowlanego, a następnie uzgodnienie lub opinię na temat tego projektu (stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych) w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę.

Szczegółowy sposób ochrony zabytków należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

### **5.1. Wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych**

Jednym z najistotniejszych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego jest odpowiednia infrastruktura. Stanowi ona podstawę wszelkiej działalności gospodarczej oraz wyznacza determinuje życia i pracy ludności. Infrastruktura w pewnym stopniu warunkuje ten rozwój, a w niektórych przypadkach może go nawet stymulować. Brak właściwego wyposażenia infrastrukturalnego może wpływać niekorzystnie na zainteresowanie potencjalnych inwestorów lokowaniem kapitału na obszarze pozbawionym sieci i urządzeń infrastrukturalnych. Powoduje także ograniczenia w rozwijaniu inicjatyw lokalnych, dotyczących powstawania nowych zakładów pracy. Utrudnia ponadto możliwość pełnego wykorzystania walorów turystycznych i rekreacyjnych wsi, a także obniża jakość produkcji rolnej i możliwości wykorzystania surowców rolniczych. Wysoki poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną wpływa również na atrakcyjność inwestycyjną terenów i umożliwia stworzenie konkurencyjnej oferty gminy.

#### **5.1.1. Wodociąg**

Niemalże wszystkie miejscowości miasta i gminy Bytom Odrzański są zwodociągowane, co zapewnia, że jej mieszkańcy zaopatrywani są w wodę do picia i celów gospodarczych ma odpowiednim poziomie.

Ogólny stan techniczny urządzeń zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowych jest dobry, a zdolności produkcyjne poszczególnych obiektów wystarczające, dlatego nie przewiduje się większych inwestycji w tym zakresie. Zakłada się przeprowadzenie koniecznych remontów oraz modernizacji sieci i stacji uzdatniania wody (SUW), a w przypadku zaistniałej potrzeby, w następstwie rozwoju



przestrzennego w zagospodarowywaniu nowych terenów inwestycyjnych, dla zapewnienia potrzebnej ilości i jakości wody konieczna będzie rozbudowa sieci wodociągowej.

Dla zabezpieczenia jakości eksploatowanej wody należy objąć ochroną istniejące ujęcia, bazujące głównie na wodach z utworów czwartorzędowych, sukcesywnie wymieniać istniejące rury azbestowo-cementowe oraz modernizować stacje uzdatniania wody. Poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań technologicznych należy dążyć do ograniczeń zużycia wody pitnej w istniejących obiektach produkcyjnych oraz ograniczania lokalizacji obiektów z wodochłonnymi technologiami produkcji.

W granicach strefy ochrony bezpośredniej komunalnego ujęcia wód podziemnych wprowadza się zakazy i nakazy zgodne z art. 127 i 128 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami). Na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Na terenie ochrony bezpośredniej należy:

- 1) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

### **5.1.2. Kanalizacja**

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych przyjęto zasadę, iż tereny zwodociągowane winny być również wyposażone w system kanalizacji sanitarnej i możliwość oczyszczania ścieków. Rozwiązanie to zapewnia prawidłowe odprowadzenie i oczyszczenie ścieków sanitarnych, co jest szczególnie istotne dla terenów północnej części gminy, gdyż są to obszary fizjograficznie bezodpływowe i ścieki nie mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych nawet po oczyszczeniu.

W studium zakłada się realizację niezbędnej infrastruktury kanalizacyjnej w granicach istniejących i projektowanych terenów inwestycyjnych. Stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach przewidzianych do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną należy dopuścić wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe do czasu jej budowy. System oczyszczania ścieków należy oprzeć o oczyszczalnię ścieków w Bytomiu Odrzańskim i ewentualnie kilka oczyszczalni lokalnych obsługujących zakłady pracy lub wsie położone daleko od miasta. W zależności od poziomu skanalizowania obszaru gminy należy wziąć pod uwagę konieczność rozbudowy oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizację części obiektów.

Na terenach, które z uzasadnionych ekonomicznych względów nie zostaną objęte zbiorczą kanalizacją sanitarną postuluje się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy. Lokalizowanie oczyszczalni przydomowych dopuszczone jest wyłącznie w miejscach, w których nie będą one stanowiły zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych.

Konieczne jest także zapewnienie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni zanieczyszczonych, głównie na terenach zakładów przemysłowych i usługowych oraz terenach narażonych na zanieczyszczenia pochodzenia komunikacyjnego. W celu usunięcia substancji ropopochodnych i zawiesin z wód opadowych i roztopowych należy stosować separatory i urządzenia podczyszczające. Jednocześnie należy dążyć do ograniczania powierzchni utwardzanych w celu odprowadzenia wód opadowych bezpośrednio do gruntu.

Z obszarów o zwartej zabudowie wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzone przy pomocy kanalizacji deszczowej do rzek i strumieni poprzez urządzenia podczyszczające spływające wody. Nie należy wykonywać kanalizacji ogólnospławnej. W obrębie miasta w pierwszej kolejności należy oddzielić ścieki sanitarne od deszczowych. Następnie wykonać urządzenia podczyszczające, głównie w miejscach wylotów kanałów deszczowych do Odry.

Większość wód opadowych i roztopowych na terenach wiejskich będzie odprowadzana powierzchniowo poprzez infiltrację do gruntu. Oczyszczanie wód opadowych lub roztopowych należy



przewidzieć jedynie dla dróg o powierzchniach utwardzonych oraz obszarów gdzie kanalizacja deszczowa nie istnieje. Konieczne należy spowodować odcięcie od tej sieci przyłączy kanalizacji sanitarnej. Na projektowanych i istniejących wlotach kanalizacji deszczowej należy zamontować piaskowniki i separatory.

W całej gminie należy podjąć prace inwentaryzacyjne zbiorników małej retencji w celu prawidłowego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla poszczególnych miejscowości. Wobec powyższego należy:

- zagospodarować maksymalną ilość wód opadowych i roztopowych, poprzez wprowadzenie ich do gleby w miejscu powstania opadów,
- uniemożliwić przedostawanie się wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji sanitarnej,
- wykorzystać deszczówkę dla potrzeb gospodarczych w sytuacjach, gdy do tych celów nie jest konieczna uzdatniana woda z komunalnej sieci wodociągowej,
- na nowo zagospodarowywanych terenach dążyć do rozdzielania ścieków komunalnych i wód opadowych lub roztopowych,
- w miarę możliwości stosować przepuszczalne nawierzchnie parkingów i liniowych rozsążeń wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych,
- w zwartej zabudowie, w której przyjęto rozdzielny system kanalizacji komunalnej i deszczowej, należy odpowiednio zabezpieczyć odpływ nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych.

Nadmiar wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić poprzez system odpowiedniego przesylu i gromadzenia. Dopiero po oczyszczeniu ich z substancji ekstrahujących się eterem naftowym i zawiesiny ogólnej można doprowadzić ten nadmiar wód do cieków i zbiorników wodnych naturalnych lub do gruntu. Przy odwadnianiu większych powierzchni uszczelnionych (np. parkingi) proponuje się zastosowanie m.in. komór drenażowych. Nowe wyloty kanalizacji deszczowej powinny być wyposażone w separatory i osadniki, celem podczyszczenia ścieków przed wprowadzeniem do odbiornika.

### **5.1.3. Gazownictwo**

Przez obszar gminy Bytom Odrzański od południowego wschodu na północny zachód, po południowej stronie miasta, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa. Jest to gazociąg relacji Brzeg Głogowski – węzeł Zakęcie. Na gazociągu usytuowany jest punkt pomiarowy gazu, zlokalizowany na południowy zachód od wsi Drogomil. W rejonie drogi z Bytomia Odrzańskiego do Wierzbicy zlokalizowane jest rozgałęzienie w kierunku miasta Bytom Odrzański. Jest to gazociąg wysokiego ciśnienia o parametrach DN 100 i PN 6,3 MPa o długości 100 m, doprowadzający gaz do stacji redukcyjno-pomiarowej typu SPR – 1° zlokalizowanej przy ul. Młyńskiej w Bytomiu Odrzańskim. Lokalizacja ta stworzyła warunki zaopatrzenia miasta i gminy w gaz przewodowy. Ze stacji redukcyjno-pomiarowej siecią rozdzielczą gaz rozprowadzany jest po terenie gminy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) dla gazociągów na okres ich użytkowania należy wyznaczyć strefy kontrolowane. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew. Wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej. Szerokość stref kontrolowanych, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy nominalnej powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6 m.

Miasto i gmina Bytom Odrzański zagospodarowując nowe tereny inwestycyjne pod funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz przemysłowe będzie potrzebowała zaopatrzenia w gaz, co wiąże się



z rozbudową nowych stacji i sieci gazowych. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów odbywać się winno z zachowaniem przepisów odrębnych po uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego w zależności od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej. Gazociągi powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających drogi z zachowaniem stref kontrolowanych i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **5.1.4. Elektroenergetyka**

##### *Elektroenergetyczna sieć przesyłowa*

Na obszarze gminy znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej najwyższych napięć 220 kV Żukowice – Leśniów Wielki na odcinku 9,1 km. Linia ta jest bardzo ważnym elementem sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego, pozwalającym na przesył energii elektrycznej z tego systemu do sieci dystrybucyjnej (obiekty o napięciu 110 kV i niższym), z której zasilani są między innymi odbiorcy znajdujący się na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański.

W studium ustala się pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania ich terenów. Dla terenów znajdujących się w pasach technologicznych obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- 1) W pasie technologicznym linii:
  - a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
    - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
    - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
    - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych.
  - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej.
- 2) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
- 3) Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
- 4) Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
- 5) Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

Dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV albo linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 220 kV. Istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach. Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.



### **Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna**

Istniejąca sieć dystrybucyjna zapewnia właściwe zaopatrzenie miasta i gminy w energię elektryczną. Energia elektryczna jest rozprowadzana poprzez Główny Punkt Zasilania (GPZ) 110/20 kV zlokalizowany w Bytomiu Odrzańskim i dostarczana we wszystkich miejscowościach bezpośrednio do odbiorców. Na poziomie 0,4 kV jest rozprowadzana siecią niskiego napięcia zasilaną za pośrednictwem stacji transformatorowych umożliwiającą podłączenie poszczególnych miejscowości i grup odbiorców.

Układ sieci średniego i niskiego napięcia można uznać za zadowalający. Zarówno w strukturze sieci, jak też GPZ oraz większości transformatorów istnieją rezerwy na wypadek zwiększonego zapotrzebowania mocy i energii. Postuluje się wkomponowanie wszystkich istniejących na obszarze gminy urządzeń elektroenergetycznych w projektowane zagospodarowanie terenów, przy zachowaniu bezpiecznych odległości od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Planowane zagospodarowanie nowych terenów powinno uwzględniać ich dostęp do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców. Dla zaopatrzenia w energię terenów planowanych pod zainwestowanie, niezbędne jest przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchni pod stacje transformatorowe 20/0,4 kV z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Stacje transformatorowe winny być realizowane z uwzględnieniem wysokich walorów architektonicznych lub jako nowoczesne stacje małokubaturowe. Realizacja nowych inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się musi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy zachować pasy technologiczne wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż:

- dla linii 110 kV – 40 m (po 20 m z każdej ze stron od środka linii),
- dla linii 20 kV – 12 m (po 6 m z każdej ze stron od środka linii),
- dla linii 0,4 kV – 4 m (po 2 m z każdej ze stron od środka linii).

W strefach technologicznych należy wprowadzić zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Na trasach projektowanych i istniejących linii kablowych zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Konieczna jest sukcesywna modernizacja sieci napowietrznych. Postuluje się ich wymianę na skablowane podziemne, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej. Należy także promować wykorzystanie energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł.

#### **5.1.5. Ciepłownictwo**

Przyjmuje się dotychczasowy system zaopatrzenia w ciepło tj.: zabudowy mieszkaniowej i usługowej z lokalnych kotłowni, natomiast pozostałych odbiorców z indywidualnych źródeł ciepła.

Postuluje się zastąpienie tradycyjnych, wysokoemisyjnym paliw innymi czynnikami grzewczymi, jak np. energia elektryczna, gaz lub olej opałowy, co przyczyni się do ograniczenia zanieczyszczeń emitowanych atmosfery.

#### **5.1.6. Telekomunikacja**

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zwiększy jednocześnie zapotrzebowanie mieszkańców na nowoczesne usługi telekomunikacyjne. Studium zakłada modernizację i rozbudowę istniejącego systemu łączności poprzez zwiększanie zasięgu telefonii komórkowej, rozszerzanie dostępu do szerokopasmowego i bezprzewodowego Internetu oraz lokalizację sieci regionalnych. W związku z powyższym, dopuszcza się lokalizowanie na terenie gminy inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z siecią telekomunikacyjną służącą do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu oraz innej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zasady lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych, winny być zgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 ze zmianami). Obowiązujące przepisy prawa nie pozwalają na wprowadzanie zakazów w miejscowych





planach zagospodarowania przestrzennego, a tym samym uniemożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Dopuszcza się jednak ustanawianie ograniczeń w lokalizowaniu tych inwestycji pod warunkiem, iż są one usankcjonowane prawnie. Mimo niewielkich możliwości ingerencji, należy dążyć do takiego ustalania lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej, aby ograniczyć do minimum negatywny wpływ na zdrowie ludzi oraz krajobraz przyrodniczy i kulturowy. W związku z szybkim rozwojem komputerowych systemów sieciowych o charakterze globalnym, należy przewidzieć konieczność rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, której realizacja winna być skoordynowana z innymi sieciami – w przypadku budowy nowych dróg należy przewidzieć stosowne kanały technologiczne w liniach rozgraniczających drogi.

#### **5.1.7. Zagospodarowanie odpadów**

Gmina nie dysponuje własnym składowiskiem odpadów komunalnych. Gospodarka odpadami realizowana jest wspólnie z pozostałymi gminami należącymi do trzech powiatów (nowosolskiego, zielonogórskiego oraz wschowskiego) w ramach Związku Międzygminnego EKO-PRZYSZŁOŚĆ.

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna być realizowana w oparciu o regulamin utrzymania porządku i czystości w gminie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych. W procesach produkcyjnych wskazuje się na potrzebę stosowania technologii bezodpadowych i małodpadowych lub zapewniających maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

Zgodnie z aktualnie obowiązującym Planem gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2012-2017 z perspektywą do 2020 roku, przyjętym Uchwałą Nr IV/39/15 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 9 lutego 2015 r., miasto i gmina Bytom Odrzański została włączona w skład wschodniego regionu gospodarki odpadami. Plan gospodarki odpadami wskazuje regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK).

#### **5.2. Układ drogowy**

Wysokiej jakości sieć drogową warunkuje możliwość szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości, a zatem zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy.

##### ***Droga krajowa***

W studium zachowuje się istniejący przebieg drogi krajowej nr 3 (S3) relacji Świnoujście – Szczecin – Gorzów Wielkopolski – Zielona Góra – Lubin – Legnica – Bolków – Jelenia Góra – Jakuszyce – granica państwa.

Dojazd do drogi ekspresowej S3 odbywa się wyłącznie poprzez istniejące węzły drogowe położone poza granicami gminy. Prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg należy przewidzieć poza pasem drogowym dróg krajowych. Dopuszcza się możliwość lokalizowania w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi.

##### ***Drogi wojewódzkie***

W zakresie dróg wojewódzkich w studium wskazuje się na potrzebę realizacji mostu rzece Odrze w ciągu drogi wojewódzkiej nr 326, w celu powiązania drogi nr 293 Nowe Miasteczko – Bytom Odrzański z układem dróg wojewódzkich po północnej stronie Odry na terenie gminy Siedlisko. Dla usprawnienia ruchu kołowego konieczna jest budowa wiaduktu nad linią kolejową w ciągu drogi wojewódzkiej nr 293. Wskazuje się ponadto na potrzebę złagodzenia łuków w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 292 (Nowa Sól – Bytom Odrzański – Głogów) w rejonie Drogomila oraz w przebiegu drogi wojewódzkiej nr 293 (Bytom Odrzański – Nowe Miasteczko) w rejonie Królikowic. Ponadto zachowuje się istniejącą siatkę układu drogowego. Przewidywana jest modernizacja, w tym także uzupełnianie dróg o ciągi piesze i ścieżki rowerowe wraz z ich wyposażaniem w instalacje i urządzenia drogowe. Parametry techniczne dróg powinny być doprowadzone do stanu zgodnego z obowiązującymi





przepisami.

### ***Drogi powiatowe***

W zakresie dróg powiatowych wskazuje się na potrzebę wykonywania bieżących remontów i modernizacji oraz dostosowania do aktualnych klas technicznych w celu unowocześnienia coraz bardziej obciążonej sieci drogowej. Przy projektowaniu rozbudowy układu drogowego należy zwrócić szczególną uwagę na ograniczenie ilości zjazdów indywidualnych na drogę oraz ograniczenie ilości skrzyżowań. Na terenach zwartej zabudowy należy przewidzieć wykonanie chodników, ścieżek rowerowych (zgodnie z programem zarządcy dróg), parkingów dla samochodów osobowych oraz uregulowania odwodnień w oparciu o system kanalizacji deszczowej na terenach zabudowy. Ewentualną lokalizację drzew przydrożnych należy przewidzieć w odległości min. 3 m od krawędzi jezdni. Parkowanie pojazdów ciężarowych może odbywać się tylko w miejscach wyznaczonych.

### ***Drogi gminne***

Zakłada się zachowanie i przeprowadzenie remontów istniejących dróg gminnych, a także rozbudowę sieci dróg lokalnych wraz z rozwojem przestrzennym poszczególnych terenów inwestycyjnych. Przede wszystkim wskazuje się na potrzebę realizacji drogi lokalnej łączącej wschodnią i zachodnią część gminy, przebiegającej na południe od miasta, po południowej stronie linii kolejowej, na osi Bodzów – Bycz oraz drogi łączącej miejscowość Tarnów Bycki z Kiełczem w sąsiedniej gminie Nowa Sól. Poza drogami gminnymi wskazanymi na załączniku graficznym studium, w zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nowe drogi winny spełniać wskaźniki i kierunki określone w niniejszym opracowaniu.

W części graficznej studium określona została lokalizacja realizowanej drogi ekspresowej S3 oraz przebiegi dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Modernizację układu dróg należy realizować w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Sieć drogowa powinna zostać sparymetryzowana na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.

W sąsiedztwie drogi ekspresowej S3 zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych zgodnie z regulacjami Umowy Europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego AGR (Dz. U. z 1985 r. Nr 10, poz. 35).

Lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.), nie może powodować uciążliwości dla użytkowników dróg, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, oślepienie. Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zmianami). W przypadku lokalizacji obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach.

Wszelkie planowane inwestycje w zakresie infrastruktury drogowej powinny spełniać warunki określone w Zarządzeniu nr 2 Ministra Infrastruktury z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie wdrożenia wymagań techniczno-obronnych w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich (Dz. Urz. MliB z 2017 r. poz. 3) oraz Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 63 poz. 735 ze zmianami). Klasę obciążenia obiektu mostowego (MLC) należy wyznaczyć na etapie prac projektowych na zasadach określonych w Zarządzeniu nr 38 Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2010 r. w sprawie wyznaczania



wojskowej klasyfikacji obciążenia obiektów mostowych usytuowanych w ciągach dróg publicznych.

### 5.3. Sieć kolejowa

Przez obszar gminy przebiega magistralna linia kolejowa nr 273 Wrocław Główny – Szczecin Główny (tzw. „Odrzanka”) ze stacją w Bytomiu Odrzańskim. W studium uwzględnia się planowaną modernizację linii kolejowej do maksymalnej prędkości 160 km/h dla pociągów pasażerskich.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227 ze zmianami). Zagospodarowanie terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych musi uwzględniać przede wszystkim poniższe wymagania:

- usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych może mieć miejsce w odległości niezakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także niepowodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym odległości, budynków związanych z wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku określonych w odrębnych przepisach,
- dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służących do prowadzenia ruchu kolejowego,
- od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej należy pozostawić pas gruntu o szerokości 4,0 m dla potrzeb tzw. kolejowej drogi technologicznej wykorzystywanej m.in. przez służby ratownicze,
- wszelkie place składowe, dojazdy, parkingi itp. należy wyposażać w nawierzchnie utwardzone, ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych, stanowiska przeznaczone do mycia i przeglądu samochodów powinny mieć odprowadzenie wody oraz nawierzchnię ze spadkiem zapewniającym spływ wody do wpustów kanalizacyjnych z osadnikami błota i łapaczami oleju – nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
- prowadzenie magistrali wodociągowych o średnicach większych niż 1200 mm należy przewidzieć w odległości niezagrażającej rozmyciu podłoża stacji i linii kolejowych,
- odległość gazociągów od obszaru kolejowego nie może być mniejsza niż wynosi strefa poziomego awaryjnego wybuchu linii przesyłowej, a krzyżowanie z linią kolejową nie może odbywać się przez teren stacji kolejowej ani przystanku kolejowego i musi przebiegać poza obszarem postojów pociągów oczekujących przed semaforami wjazdowymi na stację,
- prowadzenie sieci technicznych napowietrznych i podziemnych musi przebiegać po najkrótszej trasie tzn. krzyżować się z torami kolejowymi pod kątem 80 do 90 stopni,
- dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia strefy szkodliwego oddziaływania muszą znaleźć się poza obszarem kolejowym,
- na terenach przeznaczonych pod działalność przemysłową, magazynową, składową itp. ich funkcja nie może być związana z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi lub pyłącymi, stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego,



a lokalizacja zbiorników magazynowych dla paliw płynnych i gazu płynnego w stosunku do linii kolejowej musi być zgodna z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1853),

- dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych (w tym konstrukcji wieżowych) pod warunkiem lokalizacji masztu (konstrukcji) w odległości od obszaru kolejowego większej niż wynosi planowana wysokość obiektu, a planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie będą powodować zakłóceń w urządzeniach kolejowych,
- dopuszcza się usytuowanie elementów reklamowych w taki sposób aby urządzenie nośnika reklamowego i jego oświetlenie nie powodowało oślepienia maszynistów prowadzących pociągi,
- zakazuje się lokalizacji ścieżek rowerowych i alejek spacerowych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, a także otwartych boisk sportowych i placów zabaw.
- planowane obiekty w sąsiedztwie i na terenie obszaru kolejowego na etapie projektowania należy uzgadniać z właściwym Zakładem Linii Kolejowych, zarządcą infrastruktury kolejowej na tym terenie,
- roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, a wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury tj. Zakładem Linii Kolejowych w Zielonej Górze.

#### **5.4. Droga wodna**

Ze względu na duże znaczenie w systemie transportowym kraju w studium uwzględnia się modernizację szlaku żeglownego na Odrze swobodnie płynącej w celu zapewnienia zimowego lodołamania. Zakłada się ponadto odbudowę zabudowy regulacyjnej i przystosowanie do co najmniej IV klasy drogi wodnej, zgodnie z Europejskim porozumieniem w sprawie głównych śródlądowych dróg wodnych o znaczeniu międzynarodowym (AGN), sporządzanym w Genewie dnia 19 stycznia 1996 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1137). Zachowuje się port rzeczny z dopuszczeniem jego rozbudowy.

#### **5.5. Komunikacja rowerowa**

Wychodząc naprzeciw potrzebie wprowadzenia roweru jako alternatywnego środka komunikacji dla celów turystycznych oraz celów bytowych w jednostkach osadniczych gminy, proponuje się realizację układu ścieżek o znaczeniu ponadlokalnym i turystycznym:

- z Bytomia Odrzańskiego w kierunkach Nowej Soli i Siedliska (z przeprawą w mieście przez Odrę) oraz Nowego Miasteczka i Miłakowa,
- z Tamowa Byckiego „Traktem Pruskim” w kierunku Odry z przeprawą przez rzekę do Siedliska
- z Bytomia Odrzańskiego „Szlakiem Dziadoszan” do rezerwatu przyrody „Annabrzeskie Wąwozy”, następnie do Góry Św. Anny (woj. dolnośląskie), z trasą powrotną przez Kromolin, Kropiwnik i Bodzów do Bytomia Odrzańskiego.

Uzupełnieniem tego układu będą ścieżki rowerowe o znaczeniu miejscowym wspomagające komunikację autobusową w dojazdach do pracy oraz dojazdach młodzieży do szkół. W studium nie precyzowano ich przebiegu. Podstawową zasadą będzie wyznaczenie możliwie najkrótszej trasy prowadzącej do celu.

Na obszarze miasta zakłada się realizację układu ciągów pieszych z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi.



## **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Stosownie do art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy, w tym zawarte w niniejszym studium, obejmują w szczególności sprawy:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) lokalnego transportu zbiorowego,
- 5) ochrony zdrowia,
- 6) pomocy społecznej, w tym ośrodków i zakładów opiekuńczych,
- 6a) wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej,
- 7) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- 8) edukacji publicznej,
- 9) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 10) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- 11) targowisk i hal targowych,
- 12) zieleni gminnej i zadrzewień,
- 13) cmentarzy gminnych,
- 14) porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, w tym wyposażenia i utrzymania gminnego magazynu przeciwpowodziowego,
- 15) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- 16) polityki prorodzinnej, w tym zapewnienia kobietom w ciąży opieki socjalnej, medycznej i prawnej,
- 17) wspierania i upowszechniania idei samorządowej,
- 18) promocji gminy,
- 19) współpracy z organizacjami pozarządowymi,
- 20) współpracy ze społecznościami lokalnymi i regionalnymi innych państw.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sposób realizacji inwestycji zaliczanych do zadań własnych gminy może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń studium.

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański w ramach inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przewiduje się w szczególności:

- budowę, przebudowę i modernizację dróg gminnych i konieczne w tym zakresie ustalenie lokalizacji dróg w nowych liniach rozgraniczających zgodnie z aktualnie obowiązującymi kategoriami dróg publicznych,
- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami do poszczególnych budynków wraz z rozwojem przestrzennym miejscowości,
- zachowanie rezerwy terenów dla nowych linii elektroenergetycznych 20 kV, zlokalizowanych poza korytarzami dróg publicznych,
- modernizację i rozbudowę obiektów oświatowych i bazy sportowo-rekreacyjnej.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane będą w obrębie wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu.



**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Zgodnie z art. 39 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) w planie zagospodarowania przestrzennego województwa umieszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Poniżej przedstawiono propozycje zadań rządowych i samorządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze miasta i gminy Bytom Odrzański:

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie systemu przyrodniczego:
  - osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej,
  - poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000;
2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:
  - przebudowa DW292 na odc. Nowa Sól – Bytom Odrzański od km 5+400 do km 7+050,
  - 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 co najmniej IV klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego,
  - budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglugowego,
  - Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej E30;
3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej:
  - stacja GPZ Bytom Odrzański (BYO), planowana modernizacja stacji celem poprawy niezawodności pracy sieci oraz umożliwienia przyłączenia kolejnych podmiotów do sieci,
  - Modernizacja oczyszczalni ścieków w Bytomiu Odrzańskim;
4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:
  - regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej,
  - zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
  - ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach,
  - 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





powodnią o Q1%,

- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym realizowane będą na wyżej wymienionych obszarach wskazanych na planszy studium „Kierunki”.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

W mieście i gminie Bytom Odrzański nie przewiduje się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia, a tym samym nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w przepisach dotyczących gospodarki nieruchomościami.

Obszarami o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, czyli obszarami przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym są tereny położone w centrum miasta Bytomia Odrzańskiego obejmujące obszar Starego Miasta. Granicę obszaru przestrzeni publicznej przedstawiono na planszy studium „Kierunki”. Dopuszcza się jej doprecyzowanie na etapie sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarach przeznaczonych do zabudowy, na których przewiduje się zmianę lub uzupełnienie dotychczasowego zagospodarowania.

Wskazuje się na potrzebę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów miasta nieobjętych dokumentami planistycznymi, w tym przede wszystkim dla terenów budownictwa mieszkaniowego i pozostałych osiedli. Na terenach wiejskich w pierwszej kolejności należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych we wsiach Bycz i Wierzbnica.

Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz granice obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przedstawiono na planszy studium „Kierunki”.

Zakłada się ponadto, że w ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy oraz przyjęte zasady kształtowania jej struktury przestrzennej, a także prowadzony będzie stały monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.





## 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Wysokie walory przyrodnicze, tereny leśne, tereny rolnicze, tereny trwałych użytków zielonych i dolina Odry stanowią o atrakcyjności krajobrazowej gminy, które powinny zostać objęte właściwą ochroną. Dbałość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym wykształceniu sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez wyznaczenie na obszarze gminy terenów leśnych oraz terenów przewidzianych do zalesienia od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne. Przebieg granicy rolno-leśnej powinien być ustalony w oparciu o warunki glebowo-przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i wprowadzony do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrzański.

### 10.1. Obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 ze zmianami) na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, natomiast gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw środowiska. W przypadku pozostałych gruntów leśnych wymagana jest zgoda marszałka województwa wyrażana po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Na terenie gminy Bytom Odrzański występują grunty rolne klas II, IIIa i IIIb, które wymagają zgody właściwego organu na ich przeznaczenie na cele nierolnicze.

Na planszy „Kierunki” wyznaczono obszary, w granicach których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Są to tereny, dla których ustalono możliwość realizacji inwestycji w zakresie poszczególnych funkcji, scharakteryzowanych w rozdziale „Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy”.

### 10.2. Tereny rolnicze

Na planszy studium wyznaczono tereny rolnicze. Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych, najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oraz wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych wartości terenu,
- zachowanie zadrzewień śródpolnych i zbiorników wodnych, korzystnie stymulujących utrzymanie lub wzrost różnorodności biologicznej,
- budowa, rozbudowa i modernizacja systemów melioracji, w tym dopuszczenie realizacji nowych zbiorników wód powierzchniowych, z wyłączeniem obszarów gleb chronionych,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczanie jego przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawa wartości użytkowej i efektywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- sukcesywne przekształcanie upraw na uprawy ekologiczne,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi gospodarki rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,
- dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej i zabudowy obsługi gospodarki rolnej na gruntach rolnych, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z rolnictwem,



- dopuszczenie adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy i wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska,
- dopuszczenie rozbudowy lub lokalizacji nowych obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki polowej,
- stosowanie pasm zadrzewień i zakrzewień osłaniających istniejącą zabudowę o negatywnym oddziaływaniu na środowisko i krajobraz,
- stosowanie rozwiązań ograniczających skutki ujemnego oddziaływania na środowisko przy budowie, rozbudowie i modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- utrzymanie ciągów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie.

Dla terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
- nakaz uwzględnienia zakazów wynikających z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami).

### **10.3. Tereny trwałych użytków zielonych**

Tereny trwałych użytków zielonych, obejmujące także doliny rzeczne i zadrzewienia, pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega przede wszystkim na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz na udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów trwałych użytków zielonych:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków, w tym wszystkich terenów stanowiących system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia poprzez przeznaczenie tych terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy rolno-leśnej, z wyłączeniem zalesień w granicach obszarów Natura 2000,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków w celu zabezpieczenia koryt przed erozją,
- wykorzystanie terenów trwałych użytków zielonych jako zaplecza gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska) w sposób eliminujący zagrożenia dla środowiska,
- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego)
- dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla właściwego funkcjonowania gospodarki wodnej i rolniczej,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych.

### **10.4. Tereny leśne**

Tereny leśne pełnią przede wszystkim funkcje ochronne i turystyczne. Polityka przestrzenna na



tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz udostępnianiu dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

Studium ustala ochronę istniejących zasobów środowiska leśnego. Utrzymanie kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych musi być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 6 ze zmianami).

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- ochrona istniejących zasobów środowiska leśnego,
- prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody,
- dopuszczenie tworzenia polan śródleśnych i niewielkich zbiorników wodnych, urządzeń melioracyjnych, lokalizacji obiektów i budynków oraz urządzeń związanych wyłącznie z gospodarką leśną,
- zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też negatywnie oddziaływujących na otoczenie,
- dopuszczenie wykorzystania na cele rekreacyjne przy zachowaniu właściwych zasad organizacji ruchu turystycznego (pieszego, rowerowego i konnego), z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu, w uzgodnieniu z Nadleśnictwem Nowa Sól i Szprotawa,
- dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej spełniających wymagania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu określone w przepisach odrębnych,
- dopuszczenie przeprowadzenia liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie w przypadku braku możliwości ich usytuowania w ciągach dróg i szlaków.

Charakter obecnego i przyszłego użytkowania tych terenów wynika z konieczności zachowania zasad gospodarki leśnej ustalonych przez państwowe służby leśne. Gospodarka leśna na tym obszarze podporządkowana musi być wymogom ochrony wynikającym z ustanowionych obszarów chronionych.

#### **10.5. Tereny przeznaczone do zalesienia**

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych do zalesienia:

- dopuszczenie realizacji zalesień, w szczególności w oparciu o system cieków wodnych oraz na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych i nieużytkach, pod warunkiem braku kolizji z planowanym przebiegiem inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie rolniczego użytkowania terenów przeznaczonych do zalesienia oraz realizacji zalesień w miejscach innych niż określonych na planszy studium „Kierunki” pod warunkiem braku sprzeczności z pozostałymi ustaleniami studium i przepisami odrębnymi.

Powyższe ustalenia mają na celu ochronę terenów wartościowych poprzez zachowanie i kształtowanie odpowiedniej równowagi w ekosystemach.

### **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego dla rzeki Odry, miasta i gminy Bytom Odrzański częściowo znajduje się na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%, czyli raz na 10 lat), średnie (1%, czyli raz na 100 lat) i niskie (0,2%, czyli raz na 500 lat).



Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie 1% i 10% oraz obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, stanowiące działki ewidencyjne, stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, oraz lokalizowania nowych cmentarzy. Ponadto zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami) w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania,
- 4) uszkadzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- 5) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- 6) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 7) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Zakazów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nie stosuje się do robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych.

Na obszarze gminy wskazane zostały obszary osuwania się mas ziemnych obejmujące obszary o możliwej predyspozycji do rozwoju ruchów masowych w obrębie Wzgórz Dalkowskich. Większość tych terenów zajmują lasy. Obszary, na których występują znaczne spadki, powinny zostać wyłączone z możliwości zainwestowania oraz stale monitorowane. W przypadku konieczności realizacji inwestycji infrastrukturalnych na obszarach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych należy stosować odpowiednie rozwiązania technologiczne. Istotnym elementem ochrony tych terenów jest ponadto wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Zagrożeniem dla gleb i powierzchni ziemi jest erozja wodna i wietrzna. Dlatego ważnymi działaniami jest przeciwdziałanie procesom erozji. Konieczne jest stosowanie zabiegów zabezpieczających na gruntach o nachyleniu powyżej 12% poprzez odpowiednie zagospodarowanie wąwozów i stoków, zastosowanie właściwych płodozmianów, zalesienie lub zakładanie trwałych użytków zielonych.

## **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na obszarze miasta i gminy Bytom Odrzański nie wskazuje się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.



**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański nie występują obszary pomników zagłady. W związku z powyższym nie ustanawia się stref ochronnych i nie wprowadza się ograniczeń prowadzenia działalności zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 2120).

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na obszarze 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.

**15. Obszary zdegradowane**

Na obszarze gminy nie występują obszary zdegradowane, o których mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zmianami).

**16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański znajdują się tereny zamknięte kolejowe, o których mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 802 ze zmianami), obejmujące nieruchomości położone w ciągu linii kolejowej nr 273 Wrocław Główny – Szczecin Główny.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych. Ustalenia miejscowych planów określają ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów położonych w strefach ochronnych. Planu miejscowego nie sporządza się natomiast dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.





**17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Obszar funkcjonalny jest to obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju.

Na miasta i gminy Bytom Odrzański nie określono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI



#### **IV. W PŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Kompleksowa analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych, stanu zachowania dziedzictwa kulturowego, istniejących powiązań przyrodniczych, ekologicznych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, a także powiązań zewnętrznych gminy, przy uwzględnieniu zamierzeń samorządu, społeczności lokalnej i organów nadrzędnych, pozwoliła na stworzenie koncepcji rozwoju miasta i gminy Bytom Odrzański.

Koncepcja określa cele społeczno-gospodarcze, kulturowe, ekologiczne, infrastrukturalne i przestrzenne oraz wskazuje pożądane kierunki rozwoju przestrzennego. Podstawową zasadą przyjętą w koncepcji jest zachowanie i rozwój istniejących walorów gminy.

Obszar miasta i gminy charakteryzuje się uporządkowaną strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Miasto stanowi koncentrację zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej i usługowej. Na obszarach wiejskich znaczną część obszaru stanowią tereny rolnicze niezabudowane i tereny leśne. Tereny zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej zlokalizowane są w obrębie poszczególnych miejscowości.

Struktura jednostek osadniczych wykazuje czytelną hierarchę, czego wyrazem są pełnione funkcje usługowe i produkcyjne. Tereny zainwestowane są częściowo wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną, a istniejąca sieć drogowa zapewnia powiązania komunikacyjne w relacjach wewnętrznych i zewnętrznych. Problem stanowi natomiast częściowo zdekapitalizowana zabudowa wymagająca podjęcia działań modernizacyjnych, a także sposób uporządkowania przestrzeni publicznych. Sukcesywnych remontów wymagają także poszczególne drogi.

Wyznaczone kierunki rozwoju przestrzennego zakładają sukcesywny rozwój istniejących funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych przy założeniu równoczesnej rozbudowie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz stopniowemu przekształcaniu zabudowy siedliskowej w różne formy aktywności gospodarczej wspomagające rozwój społeczno-gospodarczy oraz wykorzystanie gospodarcze terenów rolnych.

Duże wartości przyrodnicze i krajobrazowe gminy stanowią duże kompleksy lasy, dolina Odry i Wzgórza Dalkowskie. Znaczna część obszaru gminy jest objęta zróżnicowanymi formami ochrony przyrody. Istotny jest także udział gleb o najwyższej przydatności rolniczej. Z zainwestowania powinno się wyłączyć lasy i inne tereny porośnięte zwartą zielenią wysoką, tereny gleb najwyższych klas bonitacyjnych czy też tereny trwałych użytków zielonych, zwłaszcza w obrębie dolin rzecznych.

Występujące na obszarze miasta i gminy Bytom Odrzański dobra kultury stanowią dużą wartość historyczną. Konieczne jest zatem utrzymanie i atrakcyjne wyeksponowanie zachowanych zasobów krajobrazu kulturowego, zachowanie i kształtowanie wysokiej jakości środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania.

Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański” wskazuje na możliwość pobudzenia większej aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmieniających się uwarunkowań, potrzeb i możliwości rozwoju, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodnicze, kulturowe i przestrzenne. Koncepcja stwarza także możliwości poprawy warunków życia mieszkańców miasta i gminy oraz podnoszenia jej rangi w strukturze województwa.



## V. P O L I T Y K A F U N K C J O N A L N O - P R Z E S T R Z E N N A

Polityka przestrzenna ma na celu zagwarantowanie zrównoważonego, proekologicznego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej gminy. Schemat gospodarowania i programy działań na rzecz rozwoju przestrzennego w aspekcie przyrodniczym, krajobrazowym, społecznym, gospodarczym i infrastrukturalnym będą zorientowane na rozwój zrównoważony poprzez organizację przestrzeni życia mieszkańców, a szczególnie prawidłowe gospodarowanie ziemią, energią, powietrzem, wodą, substancją budowlaną oraz obiegiem zasobów materiałowych, jak również prawidłowe kształtowanie krajobrazu.

Podstawą formułowania celów polityki przestrzennej są zidentyfikowane problemy. W wyznaczonych celach dążyć się powinno do stopniowej likwidacji zagrożeń oraz wykorzystania szans jakimi dysponuje gmina. W zależności od zmieniających się uwarunkowań, możliwości i wyboru ścieżki rozwoju hierarcha celów może ulegać modyfikacjom.

W trakcie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego kierowano się zasadą zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument spełnia jego podstawowe kryteria:

- cele społeczno-gospodarcze realizowane są poprzez tworzenie warunków przestrzennych do aktywizacji społeczno-gospodarczej dzięki podnoszeniu poziomu wykształcenia, ograniczaniu bezrobocia (w tym ukrytego w rolnictwie), zaspokajaniu podstawowych potrzeb społeczeństwa w zakresie infrastruktury społecznej poprzez sukcesywną modernizację bazy usługowej w zakresie kultury, oświaty oraz sportu i rekreacji, stymulacji budownictwa mieszkaniowego powiązanej z przygotowaniem terenów dla różnych form zamieszkiwania w mieście, kontynuacji działań obejmujących zagospodarowanie podstrefy Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, restrukturyzacji rolnictwa (w tym tworzeniu gospodarstw towarowych i rozwojowi usług dla obsługi rolnictwa) oraz wzmocnieniu funkcji turystycznej (w tym zagospodarowaniu terenów rekreacyjnych i realizacji zainwestowania turystycznego o charakterze ogólnodostępnym);
- cele kulturowe osiągnąć się poprzez kształtowanie harmonijnego krajobrazu struktur przestrzennych, zachowanie obiektów i zespołów zabytkowych oraz objęcie ochroną obiektów i obszarów o wysokich wartościach kulturowych;
- cele ekologiczne osiągnąć się poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających ochronę unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego i osiągnięcie odpowiedniej ich jakości dzięki zapewnieniu ochrony i eksponowaniu tych cech, utrzymaniu równowagi ekologicznej i zdolności ekosystemów do odtworzenia zasobów przyrody, a także ochronie ekosystemów przed szkodliwym działaniem czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Środowisko przyrodnicze stanowi bazę dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej na obszarze gminy oraz zapewnia dobre warunki dla osadnictwa.
- cele infrastrukturalne osiągnąć się poprzez tworzenie warunków przestrzennych umożliwiających rozwój sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako czynnika powodującego wzrost poziomu życia ludności i rozwoju społeczno-gospodarczego, jak również osiągnięcia właściwego standardu jakości środowiska przyrodniczego dzięki budowie przeprawy przez Odrę, nowych dróg i ścieżek rowerowych oraz modernizacji istniejących z uwzględnieniem właściwych parametrów i natężenia ruchu, systematycznej poprawie ich nawierzchni, zabezpieczeniu miejsc parkingowych przy obiektach usługowych, modernizacji sieci wodociągowej i realizacji systemów odprowadzania ścieków i gazyfikacji wsi stosowaniu do celów grzewczych paliw proekologicznych oraz zorganizowanemu systemowi gromadzenia i utylizacji odpadów;
- cele przestrzenne osiągnąć się poprzez kształtowanie i rozwój miasta oraz pozostałych wsi stymulujących wielofunkcyjny rozwój obszaru gminy dzięki rozwojowi lokalnego centrum



usługowego, rewitalizacji i podnoszeniu ładu przestrzennego miasta i gminy, w tym porządkowaniu struktury zabudowy oraz poprzez kontynuację działań mających na celu realizację systemu ochrony przed powodzią miasta i nadodrzańskiej części gminy.

Na podstawie dokonanych analiz i studiów oceniono obszar miasta i gminy pod kątem predyspozycji poszczególnych terenów do pełnienia określonych funkcji. Na tej podstawie sformułowano politykę funkcjonalno-przestrzenną. Została ona przedstawiona na planszy studium „Kierunki”, na którym przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów realizujących wyznaczone cele polityki.

W studium dokonano charakterystyki funkcji poszczególnych obszarów, przedstawiono ich przestrzenne rozmieszczenie, a także określono dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających. Dla każdego z terenów przedstawiono pożądane wytyczne dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Doprecyzowanie i uszczegółowienie przypisanych danemu obszarowi funkcji zostanie dokonane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym etapem procesu planowania przestrzennego. Studium określa pełny zakres możliwości i ograniczeń poszczególnych zamierzeń planistycznych, stanowi nie tylko zbiór wytycznych dla opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także odzwierciedla zamierzenia rozwoju gminy.

Studium wskazuje także potrzebę objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów nieobjętych obowiązkiem ich sporządzenia. Istotnym aspektem jest właściwa delimitacja granic nowych opracowań planistycznych obejmująca jak największe powierzchnie realizacji konkretnych zamierzeń uwzględniająca jak najszerzy kontekst przestrzenny.

## VI. I N T E R P R E T A C J A Z A P I S Ó W U S T A L E Ń S T U D I U M

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące przy sporządzeniu planów miejscowych.

Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych studium wyrażają kierunki polityki przestrzennej. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, to znaczy, że określone na planszy przeznaczenie terenów oznacza jedynie funkcję podstawową, a nie wyłączną. Funkcja ta może być uzupełniona innymi, które jednak nie mogą kolidować lub powodować konfliktów z funkcją dominującą i nie mogą naruszać pozostałych ustaleń studium. Każda działalność nie może swoim oddziaływaniem wykraczać poza granice użytkowanej działki. Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów zainwestowanych i terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne za zgodne z ustaleniami studium uznaje się ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowej funkcji wynikającej z aktualnego sposobu zagospodarowania i użytkowania gruntów, a także zachowanie dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uwzględnienia potrzeb wynikających z konieczności wzbogacenia tych terenów o zieleni urządzoną, zachowania wysokich standardów architektonicznych i estetyki obiektów, tworzenia wnętrz urbanistycznych czy zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych. W zależności od potrzeb wynikających z planowanego zagospodarowania terenów,





dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych innych niż wskazane na planszy studium „Kierunki”, których przebieg zostanie ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej lub w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **VII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM**

Celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie kierunków rozwoju przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański. Studium stanowi podstawowy dokument systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy mimo, iż nie jest ono aktem prawa miejscowego.

Opracowany dokument zawiera informacje wynikające z inwentaryzacji aktualnego stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy, istniejących uwarunkowań ekologicznych, społecznych, gospodarczych, kulturowych i przestrzennych oraz barier i ograniczeń rozwoju. Dokument wyznacza kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, a także podstawowe zasady polityki przestrzennej. Jednocześnie stwarza podstawy do koordynacji sporządzania planów miejscowych, integruje politykę przestrzenną państwa i województwa z interesami samorządu gminy, a także promuje walory i możliwości inwestycyjne.

Podczas kolejnych etapów sporządzania zmiany studium analizie poddano istniejące dokumenty planistyczne i strategiczne, opracowania statystyczne oraz wnioski złożone przez mieszkańców, lokalnych inwestorów i zawiadomione instytucje. W ten sposób zidentyfikowane zostały potrzeby społeczności lokalnej, przedsiębiorców i organów władzy publicznej. Zebrane informacje posłużyły do ustalenia stanu środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną, potencjału demograficznego, ekonomicznego i gospodarczego gminy oraz sytuacji na rynku pracy i problemów związanych z bezrobociem.

Przeprowadzona analiza dokonanych ustaleń pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania obszaru miasta i gminy stanowi podstawę do określenia kierunków jej rozwoju oraz rozpoznania predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju. Wyznaczone nowe tereny inwestycyjne stanowią spełnienie potrzeb mieszkańców w zakresie zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony wszystkich elementów środowiska. Studium zawiera ponadto wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w sposób zapewniający ich ochronę.

Przyjęty przez Radę Miejską w Bytomiu Odrzańskim dokument studium będzie realizowany w ciągu najbliższych lat. Głównym jego zadaniem będzie stymulowanie rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego gminy, realizowanie programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców oraz tworzenie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dla istniejących i planowanych obszarów inwestycji. Studium stanowi ponadto wyraz udziału samorządu gminy w procesie opracowywania, uchwalania, aktualizacji i oceny realizacji zadań z zakresu planowania przestrzennego, zapewnia współdziałanie samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim w zakresie współpracy związanej z zagospodarowaniem przestrzennym, a także pozwala na przeprowadzanie analiz i kontroli stopnia wykorzystania gruntów.

Przeprowadzona wieloaspektowa analiza stanu i funkcjonowania przestrzeni gminy wskazuje na możliwość kontynuacji dotychczasowych funkcji i kierunków rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności zapewnienia zrównoważonego rozwoju oraz wzrostu aktywizacji dotychczasowych funkcji w celu zagwarantowania całościowego rozwoju miasta i gminy Bytom Odrzański.



## **VIII. OBJAŚNIENIE ZMIAN W NOWYM OPRACOWANIU W STOSUNKU DO POPRZEDNIEJ EDYCJI STUDIUM**

Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim Uchwałą Nr III/20/03 z dnia 28 lutego 2003 r. przyjęła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański”. W dniu 7 listopada 2014 r. Uchwałą Nr XXIX/304/2014 Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim wyraziła wolę opracowania nowego dokumentu.

Nowa edycja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański została opracowana zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami).

Dokument zawiera zaktualizowaną i uzupełnioną część dotyczącą uwarunkowań w zakresie wymaganym przepisami prawa. Zaktualizowano ustalenia dotyczące systemów infrastruktury, komunikacji, środowiska przyrodniczego, w tym form ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego, procesów społeczno-gospodarczych oraz oceniono stan ładu przestrzennego.

W części kierunkowej zracjonalizowano obszary przeznaczone pod zabudowę z uwzględnieniem bilansu terenów, potrzeb i możliwości finansowych gminy, ustalono wytyczne określania w planach miejscowych zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z dopuszczalnym ich zakresem i ograniczeniami oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Wskazano także tereny ograniczania zabudowy i wyłączenia spod zabudowy, obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego. W studium uwzględniono także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, określono obszary przestrzeni publicznej oraz obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych i dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W studium uwzględniono obszary występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W studium uwzględniono także wnioski zgłoszone przez instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania dokumentu.





# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI UWARUNKOWANIA

## OZNACZENIA

### OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA WOJEWÓDZTWA
- GRANICA POWIATU
- GRANICA GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH OBOWIĄZUJĄCYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI

### OBSZARY OBECNEGO ZAINWESTOWANIA

- TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY OBSŁUGI GOSPODARKI ROLNEJ
- TERENY OBRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (II-III)
- TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IV-VI)
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIŃ I DOLIN RZECZNYCH
- TERENY LEŚNE
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "NOWOSOLSKA DOLINA ODRY"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA ŚRODKOWEJ ODRY"
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "WZGÓRZA DALKOWSKIE"
- GRANICA REZERWATU "ANNOBRESKIE WĄWOZY"
- POMNIKI PRZYRODY
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 302
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 302
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (p=10%)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (p=1%)
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ (p=0,2%)
- OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE

### DZIEDZICTWO KULTUROWE

- MIEJSCOWOŚCI Z OBIEKTAMI WPISANYMI DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

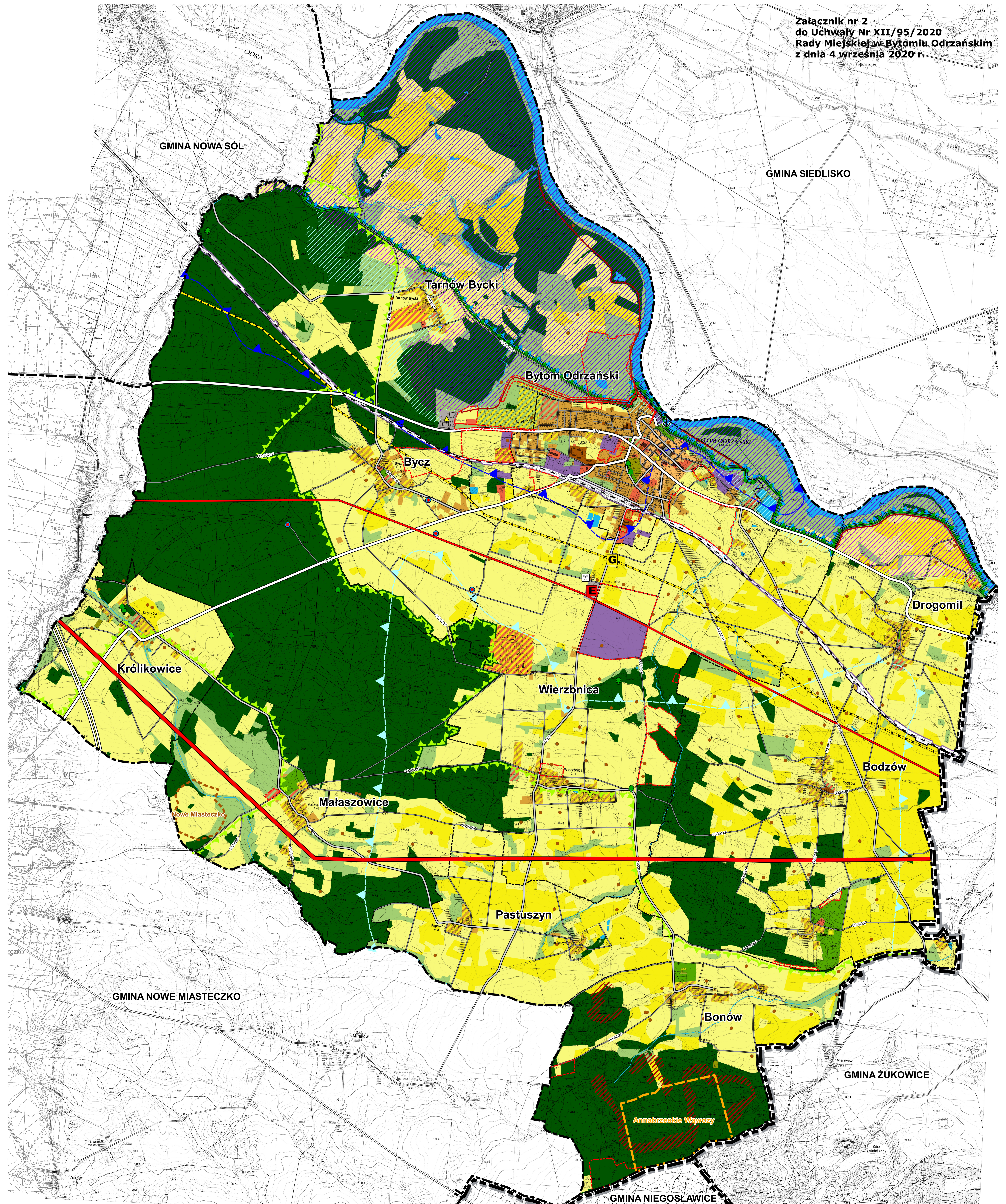
### UKŁAD KOMUNIKACYJNY

- DROGA EKSPRESOWA S3
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- LINIA KOLEJOWA NR 273
- PORT RZECZNY

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 KV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA
- UJĘCIA WÓD WRAZ ZE STREFAMI OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XII/95/2020  
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim  
z dnia 4 września 2020 r.



SKALA 1:10 000







# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BYTOM ODRZAŃSKI KIERUNKI

## OZNACZENIA

### OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA WOJEWÓDZTWA
- GRANICA POWIATU
- GRANICA GMINY
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLAN MIEJSOWY
- GRANICE OBSZARÓW PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY OBSŁUGI GOSPODARKI ROLNEJ
- TERENY OBRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY CMENTARZY
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- STREFA POTENCJALNEJ EKSPLOATACJI ZŁÓŻ RUD MIEDZI

### KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (II-III)
- TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONITACYJNYCH (IV-VI)
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I DOLIN RZECZNYCH
- TERENY LEŚNE
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZALEŚNIENIA
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "NOWOSOLSKA DOLINA ODRY"
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "DOLINA ŚRODKOWEJ ODRY"
- GRANICA REZERWATU "ANNOBRESKIE WĄWOZY"
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "WZGÓRZA DALKOWSKIE"
- POMNIKI PRZYRODY
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 302
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU OCHRONNEGO GZWP NR 302
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (p=10%)
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ (p=1%)
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ (p=0,2%)
- OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE

### OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- MIEJSCOWOŚCI Z OBIEKTAMI WPISANYMI DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICA STREFY "W" OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

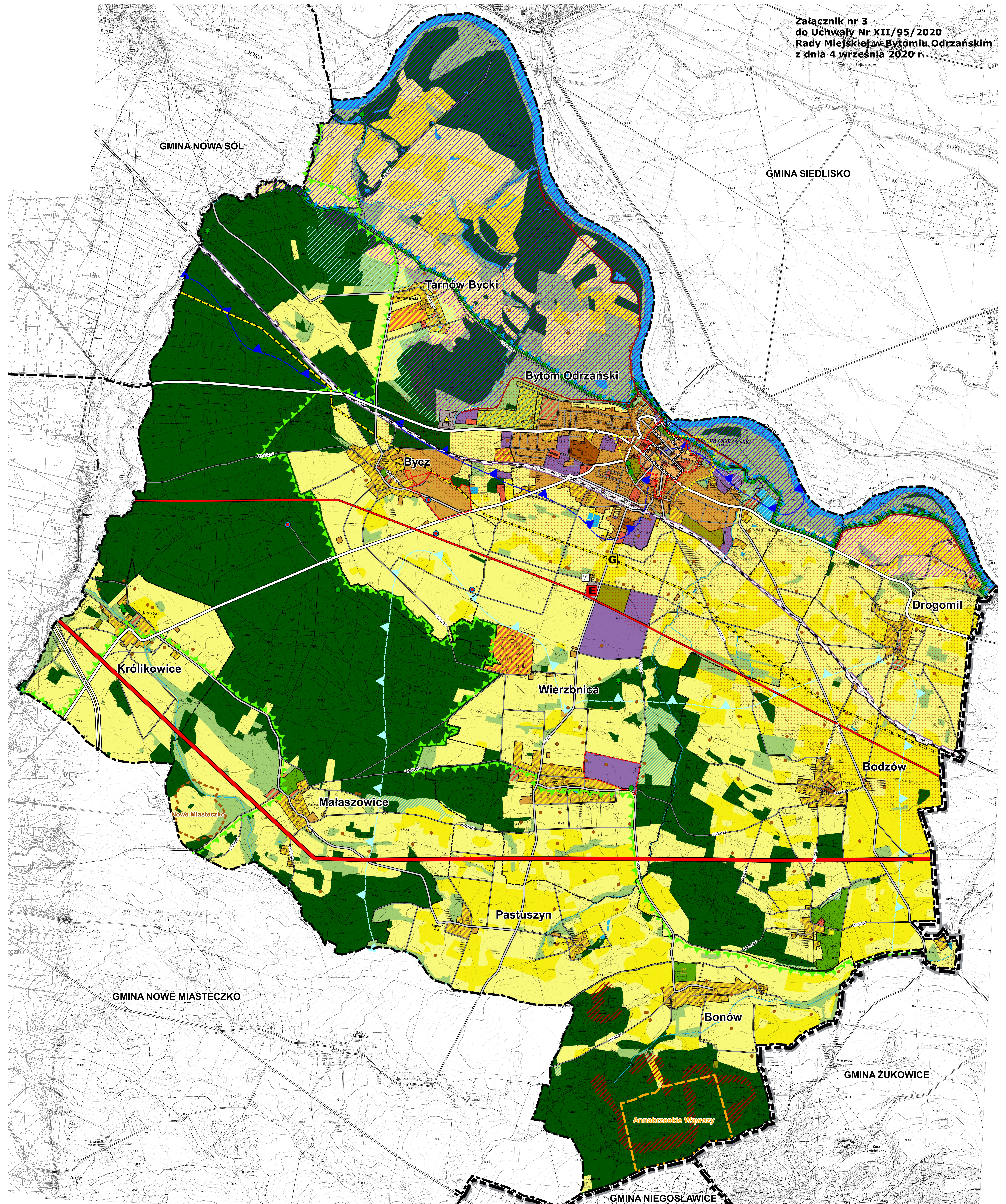
### KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- DROGA EKSPRESOWA S3
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- DROGI PROJEKTOWANE
- LINIA KOLEJOWA NR 273
- PORT RZECZNY

### KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 KV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA
- UJĘCIA WÓD WRAZ ZE STREFAMI OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XII/95/2020  
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim  
z dnia 4 września 2020 r.



SKALA 1:10 000

0 1 2 km



**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU ODRZAŃSKIM**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Bytomia Odrzańskiego w sprawie braku uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 10 marca 2020 r. do 3 kwietnia 2020 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 30 kwietnia 2020 r., Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim

## Uzasadnienie

Prace nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański prowadzone były zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) i innych przepisów prawa oraz w oparciu o uchwałę Nr XXIX/304/2014 z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański. Studium objęło cały obszar w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Bytom Odrzański.

Studium zawiera tekst, rysunki „Uwarunkowania” i „Kierunki” oraz rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Studium. Zakres Studium obejmuje problematykę określoną w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami). Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt Studium uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Nowej Soli w dniu 22 grudnia 2016 r.

Następnie uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Projekt Studium został uzgodniony z Zarządem Województwa Lubuskiego w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i z Wojewodą Lubuskim w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1. Ponadto na podstawie art. 23 ust. 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zmianami) projekt Studium został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, a na podstawie art. 166 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 310 ze zmianami) z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

Zgodnie z art. 11 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz art. 39 w związku z art. 54 ust. 2 i 3 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 2020 r. poz. 283 ze zmianami), dnia 3 marca 2020 r. ukazało się ogłoszenie w prasie oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Bytom Odrzański wywieszane było obwieszczenie Burmistrza Bytomia Odrzańskiego o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 10 marca 2020 r. do 3 kwietnia 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 marca 2020 r. Uwagi do projektu Studium i do prognozy mogły być składane w terminie do dnia 30 kwietnia 2020 r. W okresie podanym w ogłoszeniu nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym Burmistrz Bytomia Odrzańskiego przekazał Radzie Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim do uchwalenia projekt Studium.

Po uchwaleniu Studium przez Radę Miejską w Bytomiu Odrzańskim uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych, zostanie przekazana Wojewodzie Lubuskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie dokumentem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej. Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowiąc będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.