

**UCHWAŁA NR XV/124/2021
RADY MIEJSKIEJ W BYTOMIU ODRZAŃSKIM**

z dnia 22 stycznia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVII/172/2017 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański przyjętego uchwałą XII/95/2020 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 4 września 2020 roku.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, zawiera się w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu – w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 6) szpaler drzew;
- 7) miejsce wskazania szerokości;
- 8) punkt zmiany rodzaju linii zabudowy.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie oznaczają:

- 1) rysunek planu – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 3) przepisy szczególne i odrębne – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji;
- 4) przeznaczenie podstawowe – część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi – w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na której to części dopuszcza się wznoszenie budynków i obiektów budowlanych; linia ta w granicach obszaru objętego planem nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, obiektów budowlanych stanowiących obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane nie mniej niż 35% zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 8) powierzchnia zabudowy – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzutowaniu przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
- 9) usługi – usługi publiczne, obsługa firm, obsługa ludności, w tym administracja, finanse, kultura, działalność projektowa, opieka i ochrona zdrowia, w tym gabinety weterynaryjne, oświata, nauka, gabinety kosmetyczne, gabinety odnowy biologicznej, rekreacja i sport, centra szkoleniowe, centra konferencyjne, obsługa turystyki, działalność biurowa;
- 10) rzemiosło – działalność taka jak krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu (artykułów gospodarstwa domowego, elektronicznego, instrumentów), zegarmistrzostwo, rękodzieło, jubilerstwo;
- 11) handel – działalność związana ze sprzedażą towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m² w obiektach handlowych oraz w częściach obiektów o innych funkcjach, z wyłączeniem sprzedaży paliw;
- 12) działalność nieuciążliwa dla otoczenia – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której działalność ta jest zlokalizowana;
- 13) uciążliwość – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 14) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 15) dachy płaskie – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połąci do 12°.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) dopuszcza się dachy zielone;

3) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z ich oznaczeniem na rysunku planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczony w planie miejscowym teren oznaczony symbolem MNU;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest na terenie strefy ochrony krajobrazowej wyznaczonym w decyzji o wpisie do rejestru zabytków historycznego miasta Bytom Odrzański pod nr 69 i 2168;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 1, ochronie podlegają potencjalne zabytki archeologiczne.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów oznacza się na rysunku planu miejscowego granice stref sanitarnych od cmentarzy, dla których:

- 1) szerokość stref wynika z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości z zachowaniem następujących parametrów dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywa się dojazd: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 10°;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN: 600 m²,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU i U: 500 m²,
 - c) na pozostałych terenach: 1 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN: 15,0 m,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU i U: 12,0 m,
 - c) na pozostałych terenach: 1,0 m.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez teren drogi publicznej w klasie dojazdowej oraz poprzez istniejące drogi publiczne bezpośrednio sąsiadujące z obszarem objętym planem miejscowym;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:

- a) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD,
- b) drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, z czego 1 miejsce dopuszcza się zlokalizować w garażu;
- 2) dla usług – nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2, należy urządzić: w formie:

- 1) placów postojowych, garaży wbudowanych i wolnostojących, garaży podziemnych;
- 2) w granicach terenu, w którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

4. Obowiązuje liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych jako obszar przeznaczony na cele publiczne ustala się tereny KDD i WS, dla których określono ustalenia zawarte w paragrafach 11, 16 i 17.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:

- a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających drogi publicznej w klasie dojazdowej KDD i drogi wewnętrznej KDW z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- c) lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej,
- d) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego,
- e) lokalizację obiektów liniowych w postaci doziemnej;

2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych: odprowadzenie ścieków bytowych ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem,
- b) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych, w tym dróg, placów i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych, lub urządzeń rozsączających, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych systemem kanalizacji ogólnospławnej do miejskiej oczyszczalni ścieków,

- e) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych na tereny, przylegające do terenów, znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem,
 - f) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odnawialne źródła energii z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, przebudowę oraz rozbudowę gazowej sieci dystrybucyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji;
- 8) w zakresie telekomunikacji – dopuszcza się sieci i urządzenia telekomunikacyjne;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje postępowanie zgodnie z aktami prawa miejscowego.

§ 12. Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, U;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od MN.1 do MN.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) garaże, budynki gospodarcze,
 - d) place, dojazdy, dojścia;
- 3) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne układy zabudowy:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza,
 - c) szeregowa,
 - d) atrialna;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 50%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0;
- 4) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;

- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,3;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne oraz budowli: 6,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 30° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°;
- 7) dla dachów budynków o dachach innych niż płaskie zabrania się pokrycia gontem drewnianym i strzechą trzciniową;
- 8) kolorystyka dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni;
- 9) zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji: nieotynkowane bale drewniane, okładziny typu sidding, płyty warstwowe;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami, rzemiosłem lub handlem detalicznym,
 - c) usługi,
 - d) rzemiosło,
 - e) handel detaliczny;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi,
 - c) garaże,
 - d) place, dojazdy, dojścia;
- 3) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne układy zabudowy:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0;
- 4) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01;
- 5) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych: 10,0 m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż mieszkalne i usługowe oraz budowli: 6,0 m,
- c) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 30° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°;
- 7) dla dachów budynków o dachach innych niż płaskie zabrania się pokrycia gontem drewnianym i strzechą trzcinową;
- 8) kolorystyka dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerni;
- 9) zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji: nieotynkowane bale drewniane, okładziny typu sidding;
- 10) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od U.1 do U.2 – tereny zabudowy usługowej**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) handel,
 - c) rzemiosło;
- 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) garaże – wyłącznie wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego lub podziemne,
 - c) parkingi terenowe oraz podziemne,
 - d) place, dojazdy, dojścia;
- 3) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0;
- 3) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków usługowych: 12,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków innych niż usługowe oraz budowli: 10,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 30° do 45° lub dachy płaskie,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o połaci w zakresie 0° do 45°;

- 6) dla dachów budynków o dachach innych niż płaskie zabrania się pokrycia gontem drewnianym i strzechą trzciniową;
- 7) kolorystyka dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, brązy, szarości i czerń;
- 8) zakazuje się materiałów wykończeniowych elewacji: nieotynkowane bale drewniane;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS.1 – teren wód śródlądowych**, ustala się

- 1) przeznaczenie: wody powierzchniowe;
- 2) dopuszcza się przekroczenie cieków wodnych przez:
 - a) mosty,
 - b) kładki,
 - c) przepusty,
 - d) sieci dystrybucyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
- c) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD.1 – teren drogi publicznej w klasie dojazdowej**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;
- 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW.1 – teren drogi wewnętrznej**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obowiązuje droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) ścieżka rowerowa,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 3) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych;
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m;
- 5) obowiązują szpalery drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytomia Odrzańskiego.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

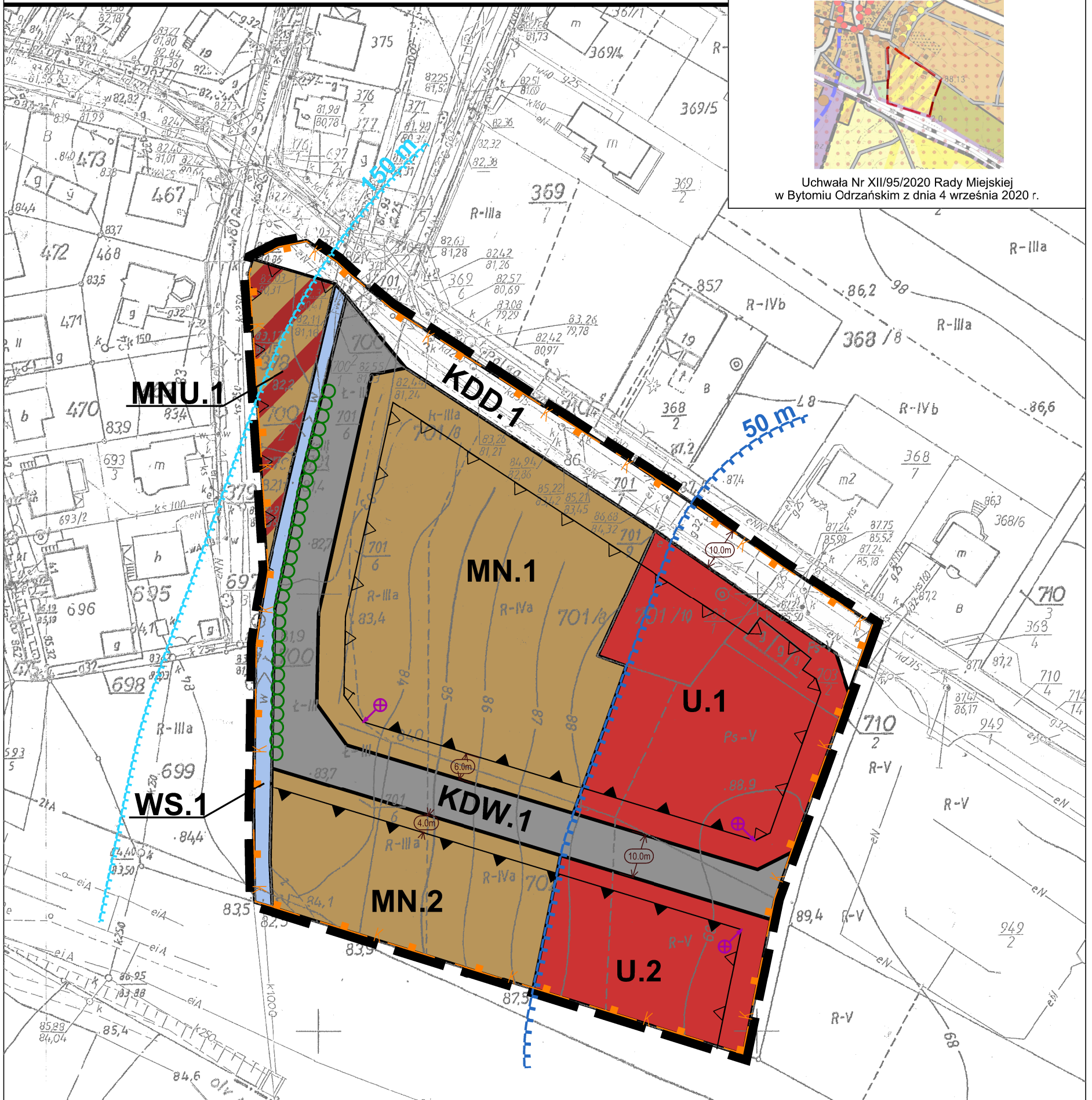
Zbigniew Pazur

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej

Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim^W
z dnia 22 stycznia 2021 r.



Uchwała Nr XII/95/2020 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 4 września 2020 r.



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- szpaler drzew
- miejsce wskazania szerokości
- punkt zmiany rodzaju linii zabudowy
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U** tereny zabudowy usługowej
- WS** teren wód śródlądowych
- KDD** teren drogi publicznej w klasie dojazdowej
- KDW** teren drogi wewnętrznej

SYMBOLE NIE BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 150 m
- strefa ochrony krajobrazowej historycznego miasta Bytom Odrzański, wpisana do rejestru zabytków

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej

załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 22 stycznia 2020 r.

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/124/2021
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim
z dnia 22 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/124/2021
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim
z dnia 22 stycznia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/124/2021
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim
z dnia 22 stycznia 2021 r.
Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne utworzone dla planu

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej

Przedmiotowa uchwała, zwaną dalej „planem”, jest konsekwencją uchwały Nr XVII/172/2017 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany planu, przewidziana w art. 17. W nawiązaniu do pisma Wojewody Lubuskiego nr IB-I.743.227.2020.PPar z dnia 5 października 2020 r. dokonano korekty tytułu uchwały, tj. skreślono słowo „zmiana”. Jak przywołał wojewoda, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej zmiana planu miejscowego może polegać jedynie na zmianie niektórych zapisów planu, wprowadzeniu jednostkowych zmian a nie uchwaleniu nowego planu. Mając powyższe na uwadze dokonano stosownej zmiany w tytule uchwały.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie „Tygodnik Krąg” w dniu 12.12.2017 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Bytomiu Odrzańskim w dniach od 12.12.2017 r. do 2.01.2018 r. oraz na stronie internetowej BIP tutejszego Urzędu.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zostały złożone wnioski do projektu zmiany planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PP.6721.1.2017 z dnia 22.01.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Część z nich odpowiedziało na zawiadomienie poprzez zajęcie stanowiska, wskazanie zaleceń przy pracach projektowych lub poinformowało o braku uwag.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim pismo nr WZŚ.411.23.2018.RD z dnia 9 marca 2018 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Nowej Soli nr NZ.9022.1.3.2018 z dnia 12 lutego 2018 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Bytom Odrzański, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Bytomia Odrzańskiego uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Bytomia Odrzańskiego uzgodnił projekt zmiany planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 25.11.2020 r. do 17.12.2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Tygodnik Krąg” w dniu 17.11.2020 r. oraz na stronie internetowej BIP Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Miejskiego w Bytomiu Odrzańskim w dniach od 17.11.2020 r. do 4.01.2021 r.

W dniu 30.11.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu – do dnia 4.01.2021 r., nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu przedłożono Radzie Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim, celem uchwalenia.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu

położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej, uchwalonego przez Radę Miejską w Bytomiu Odrzańskim uchwałą nr XVI/120/2008 z dnia 24 lipca 2008 roku podjęto z uwagi na potrzebę dostosowania jego ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami: ZI, W, RO, do możliwości inwestycyjnych obszaru. Teren ZI w obowiązującym planie przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Wynika to z wniosku osoby fizycznej – planowanych działań inwestycyjnych na tym terenie. Zachowaniu podlega ciek wodny oznaczony symbolem WS.1. Teren RO uległ przekształceniu. Zaprojektowano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług w obwiedni 50 m od planowanego cmentarza (znajdującego się poza granicami zmiany planu). Takie przeznaczenie wynika z przepisów odrębnych dotyczących zakazu lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarzy. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga wewnętrzna KDW.1 o szerokości 10 m. W celu zharmonizowania przestrzeni w zachodnim odcinku drogi zaprojektowano szpaler drzew. Dla terenu MNU.1, ze względu na nieregularny kształt działki, dopuszczono zbliżenie lub zlokalizowanie zabudowy na granicy działki. Dla pozostałych terenów inwestycyjnych wyznaczono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. Na terenie U.1 linie zabudowy uwzględniają istniejące zabudowania na działce nr 703/2. Dokonano korekty klasyfikacji drogi z KDL-15 na KDD.1. Na rysunku planu informacyjnie przedstawiono strefy sanitarne 50 m i 150 m od cmentarza. Na podstawie konsultacji z powiatowym konserwatorem zabytków oznaczono strefę ochrony krajobrazowej historycznego miasta Bytom Odrzański, wpisanej do rejestru zabytków

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu:

1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w § 13 – 18 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 4, tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w § 13 – 18 ustalając parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 6 tekstu uchwały;

5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w § 7 tekstu uchwały dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,

6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 13 – 18 tekstu uchwały;

7) uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 13 – 18 tekstu uchwały;

8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 9 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w § 11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 – 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- niniejszy projekt zmiany planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- niniejszy projekt zmiany planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez następujące aspekty:

1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4) projektowane rozwiązania stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie zmiany planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie zmiany planu wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (uchwała Nr XXII/228/2018 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrzański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bytom Odrzański), zadanie nr 2 harmonogramu prac planistycznych.

Niniejsza zmiana planu poprzez ustalenia w §4 pkt 3 uwzględnia zasadę uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 *upzp*, w związku z przeznaczeniem obszarów objętych opracowaniem zmiany planu pod: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zabudowy usługowej wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt zmiany planu jest zgodny z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim Nr XII/95/2020 z dnia 4 września 2020 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.