

**UCHWAŁA NR XXXIV/411/21  
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE**

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
MPZP ZBYTOWA 3, obejmującego obszar we wsi Zbytowa**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w nawiązaniu do uchwały nr XXXVI/322/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 3, obejmującego obszar we wsi Zbytowa, stwierdzając jednocześnie, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bierutów, uchwalonego uchwałą Nr XLV/389/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm., Rada Miejska w Bierutowie uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar we wsi Zbytowa - MPZP ZBYTOWA 3, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:
  - 1) tekstu planu miejscowego, stanowiącego niniejszą uchwałę;
  - 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
  - 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 3) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 pkt 3 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, którego obowiązujące ustalenia określono w legendzie;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
  - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
  - b) w przypadku realizacji na danym terenie przeznaczenia uzupełniającego, zagospodarowanie należy zrealizować w proporcji: przeznaczenie podstawowe - nie mniej niż 70%, przeznaczenie uzupełniające - nie więcej niż 30%;
- 5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
  - a) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,

- b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
- wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji w budynku,
  - osobnego budynku - o powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich kondygnacji w budynkach o przeznaczeniu podstawowym,
  - zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 6) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczą ściany projektowanego budynku lub podpory konstrukcyjne wiat, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych oraz złączy kablowych, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,
  - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,
  - c) warstw ocieplenia budynków,
  - d) części konstrukcyjnych budynku lub wiat wystających przed elewację - z zastrzeżeniem, iż będą zlokalizowane na drugiej lub wyższej kondygnacji nadziemnej i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
  - e) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m;
- 7) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH - należy przez to rozumieć działalność niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 8) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, wiaty, silosy, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury - na zasadach określonych w §3, §4, §5 i §6 niniejszej uchwały;
- 9) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi komunikacyjnej nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, ścieżki rowerowe i chodniki;
- 10) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć parametr określający wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków rozumiany jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów, z zastrzeżeniem, iż w przypadku określania ilości kondygnacji podany parametr nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 11) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem.

## **ROZDZIAŁ 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE**

#### **§ 3.**

1. Ustalenia dla istniejącej zabudowy nie spełniającej poszczególnych parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 3 niniejszej uchwały:
- 1) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;

- 2) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
  - 3) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji dopuszcza się zmniejszenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
  - 4) w zakresie maksymalnych gabarytów zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej szerokości i wysokości obiektów.
2. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:
- 1) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
  - 2) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości;
  - 3) wprowadzenie kondygnacji podziemnych dopuszcza się dla wszystkich budynków za wyjątkiem nieruchomości położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonym na rysunku planu miejscowego;
  - 4) w zakresie maksymalnej wysokości dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się:
    - a) dla obiektów infrastruktury technicznej 14 m,
    - b) dla pozostałych obiektów - 6 m;
  - 5) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
    - b) dla usług - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów lub ich części wskazanych na usługi,
    - c) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów, a także zlokalizowane w garażach,
    - d) miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
    - e) w ramach wymaganej ilości miejsc parkingowych określonych powyżej należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
      - 1 stanowisko – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 6–15;
      - 2 stanowiska – jeżeli liczba wymaganych miejsc parkingowych wynosi 16–40;
    - f) powyższe współczynniki nie dotyczą miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych, dla których należy stosować zasady określone w ww. przepisach;
  - 6) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
  - 7) w obszarze objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

### **ROZDZIAŁ 3.**

## **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

### **§ 4.**

1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędnymi: urządzeniami i obiektami pomocniczymi, obsługą komunikacyjną oraz zielenią;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe wraz z niezbędnymi: urządzeniami i obiektami pomocniczymi, obsługą komunikacyjną oraz zielenią;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe,
    - b) dla nowej zabudowy lokalizowanej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%:
      - wyklucza się kondygnacji podziemnych,
      - poziom posadzki parteru projektowanych budynków należy wynieść ponad poziom wód powodziowych,
      - należy stosować wodoodporne materiały, zabezpieczyć wszelkie instalacje i przyłącza przed uszkodzeniem w czasie zalania oraz możliwością przemieszczania się,
    - c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
    - d) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z wbudowanymi usługami:
      - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m,
      - szerokość elewacji równoległej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 20 m,
      - szerokość elewacji prostopadłej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 9 m,
    - e) gabaryty pozostałych budynków:
      - wysokość elewacji - maksymalnie 7 m,
      - szerokość elewacji równoległej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 20 m,
      - szerokość elewacji prostopadłej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 9 m,
    - f) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
    - g) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
    - h) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,30,
    - i) parametry dachu budynków:
      - dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia 38°- 45° bez mijających się połąci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową - w kolorze matowym ceglastym,
    - j) obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne lub z dróg sąsiadujących z terenami MN,
    - k) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 900 m<sup>2</sup>.
3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędnymi: urządzeniami i obiektami pomocniczymi, obsługą komunikacyjną oraz zielenią;
    - b) usługi nieuciążliwe wraz z niezbędnymi: urządzeniami i obiektami pomocniczymi, obsługą komunikacyjną oraz zielenią;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko w formie budynków wolno stojących lub budynków w zabudowie bliźniaczej,
    - b) gabaryty budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych:
      - wysokość elewacji - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m,
      - szerokość elewacji równoległej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 20 m,
      - szerokość elewacji prostopadłej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 9 m,
    - c) gabaryty pozostałych budynków:
      - wysokość elewacji - maksymalnie 7 m,
      - szerokość elewacji równoległej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 20 m,
      - szerokość elewacji prostopadłej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 9 m,
    - d) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
    - e) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
    - f) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,35,
    - g) parametry dachu budynków:
      - dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia 38°- 45° bez mijających się połąci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową - w kolorze matowym ceglastym,
    - h) obsługa komunikacyjna z drogi sąsiadującej z terenem MN/U 1,

- i) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych:
  - 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej,
  - 1500 m<sup>2</sup> dla usług.
- 4. Wyznacza się teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z niezbędnymi: urządzeniami i obiektami pomocniczymi, obsługą komunikacyjną oraz zielenią;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) gabaryty budynków:
      - wysokość elewacji - maksymalnie 12 m,
      - szerokość elewacji - 3 m,
    - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej,
    - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 1,4,
    - e) parametry dachu:
      - dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia 38°- 45° bez mijających się połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową - w kolorze matowym ceglстым,
    - f) obsługa komunikacyjna z drogi sąsiadującej z terenem E 1.
- 5. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZL 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: lasy oraz grunty leśne - zabudowa związana z gospodarką leśną wraz z niezbędnymi: urządzeniami i obiektami pomocniczymi, obsługą komunikacyjną oraz zielenią;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
  - 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
    - a) gabaryty budynków:
      - wysokość elewacji - maksymalnie 9 m,
      - szerokość elewacji równoległej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 20 m,
      - szerokość elewacji prostopadłej do głównej kalenicy dachu - maksymalnie 9 m,
    - b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
    - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30,
    - e) parametry dachu budynków:
      - dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia 38°- 45° bez mijających się połaci,
      - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową - w kolorze matowym ceglстым,
    - f) obsługa komunikacyjna z dróg sąsiadujących z terenem ZL 1,
    - g) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych.

#### **ROZDZIAŁ 4. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### § 5.

- 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
- 2. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDW 1, KDW 2, KDW 3, KDW 4, dla których obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

- 2) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:
    - 5 m dla drogi KDW 1,
    - 8 m dla drogi KDW 2,
    - 1 m dla drogi KDW 3,
    - 6 m dla drogi KDW 4,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,
  - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
  - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się ponadto:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

## § 6.

1. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.
3. Na obszarze objętym planem miejscowym w zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyklucza się lokalizację:
  - 1) urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru;
  - 2) urządzeń i instalacji wykorzystujących biogaz rolniczy;
  - 3) instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW albo o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu większej niż 100 kW.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie;
  - 2) dopuszcza się ujęcia własne - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa w szczególności przepisów dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem iż, budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych, przy czym ww. budowa nie może powodować nowych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu nieruchomości wskazanych do zainwestowania;
  - 2) dopuszcza się korektę przebiegu istniejących kablowych i napowietrznych sieci elektroenergetycznych, przy czym lokalizacja przewodów nie może powodować konieczności zwiększenia ustalonych pasów technologicznych lub ustalenia nowych ograniczeń;
  - 3) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu znamionowym 20 kV ustala się pasy technologiczne - po 10 m z obu stron liczone od skrajnych przewodów;
  - 4) w granicach ww. pasów technologicznych należy ograniczyć działania mogące utrudnić prawidłową eksploatację sieci tj. wyklucza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych oraz nasadzenia zieleni wysokiej.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą - ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz - na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje zbiorcza sieć gazowa. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, w tym zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny - na zasadach określonych w odpowiednich przepisach prawa.
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:
  - 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków - po rozbudowie;
  - 2) dopuszcza się inne rozwiązania określone w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności: szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz indywidualne oczyszczalnie ścieków realizowane na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem pkt. 3;
  - 3) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy przestrzegać zasad określonych w aktualnych przepisach prawa w szczególności zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, a szczelne zbiorniki bezodpływowe powinny posiadać rozwiązania zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych ustala się system kanalizacji deszczowej, w tym przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową lub inne rozwiązania, w szczególności odprowadzenie wód opadowych na teren własny oraz działania związane ze zwiększaniem retencji wód - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane nowe urządzenia oraz sieci nie mogą powodować konieczności wprowadzenia ograniczeń w szczególności zakazu zabudowy w terenach wskazanych do zabudowy.

## **ROZDZIAŁ 5.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

#### § 7.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

#### § 8.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - Q 1% i obszaru szczególnego zagrożenia powodzią - Q 10%, należy uwzględnić wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa;
- 2) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

## § 9.

W zakresie ochrony krajobrazu oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która stanowi jednocześnie obszar historycznego układu ruralistycznego oraz obszar ujęty w wykazie zabytków, dla której obowiązują następujące zasady:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, w tym zachować, sposób zagospodarowania nieruchomości, zabudowę o zachowanych walorach kulturowych,
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
  - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
  - g) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (zwarte bryły, na planie prostokąta), w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, zastosowanej kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - h) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw typu siding oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych; należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków (np. w gamie bieli, beżu, kolorów piaskowych, z wykluczeniem jaskrawych barw i kontrastowych zestawień),
  - i) wyklucza się możliwość lokalizowania konstrukcji wieżowych, dominant przestrzennych oraz elementów kubaturowych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości oraz nie harmonizujących z krajobrazem kulturowym miejscowości,
  - j) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu kulturowego,
  - k) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - l) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych - linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
  - m) zagospodarowanie terenu winno uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe;
- 2) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, stanowiącą jednocześnie obszar ujęty w wykazie zabytków archeologicznych. Dla planowanych w granicach strefy zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 3) ochronę obiektów ujętych w wykazie zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
  - a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty ujęte w wykazie zabytków:
    - zabudowa mieszkalno-gospodarcza, Zbytowa 72 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 1,
    - zabudowa mieszkalno-gospodarcza, Zbytowa 67 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 2,
    - trafostacja - obok nr 67 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 3,
  - b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące zasady:
    - należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
    - utrzymać, a w przypadku zniszczonych fragmentach odtworzyć zniszczony detal architektoniczny,
    - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów w elewacji zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,
    - należy utrzymać lub odtworzyć oryginalny charakter stolarki okiennej i drzwiowej,



- należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do oryginalnych, tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- elementy instalacji technicznych oraz elementy reklamy należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.

## **ROZDZIAŁ 6. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

### § 10.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, MN/U 1 - nie mniej niż 20 m,
  - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m,
- 2) powierzchnia działek
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, - nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U 1 - nie mniej niż 900 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej i 1500 m<sup>2</sup> dla usług,
  - c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - nie mniej niż 1 m,
- 3) kąt położenia granic nowych działek w stosunku do pasa drogowego:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN 1, MN 2, MN 3, MN 4, MN/U 1 od 75 do 90 stopni,
  - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne dopuszcza się od 20 do 90 stopni.

## **ROZDZIAŁ 7. POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

### § 11.

1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30 %.
2. W planie miejscowym nie określa się:
  - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów uznanych za przestrzeń publiczną;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów i obszarów;
  - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

## **ROZDZIAŁ 8. USTALENIA KOŃCOWE**

### § 12.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Bierutowie

**Irena Wysocka -  
Przybyłek**



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MPZP ZBYTOWA 3  
OBEJMUJĄCY OBSZAR WE WSI ZBYTOWA**



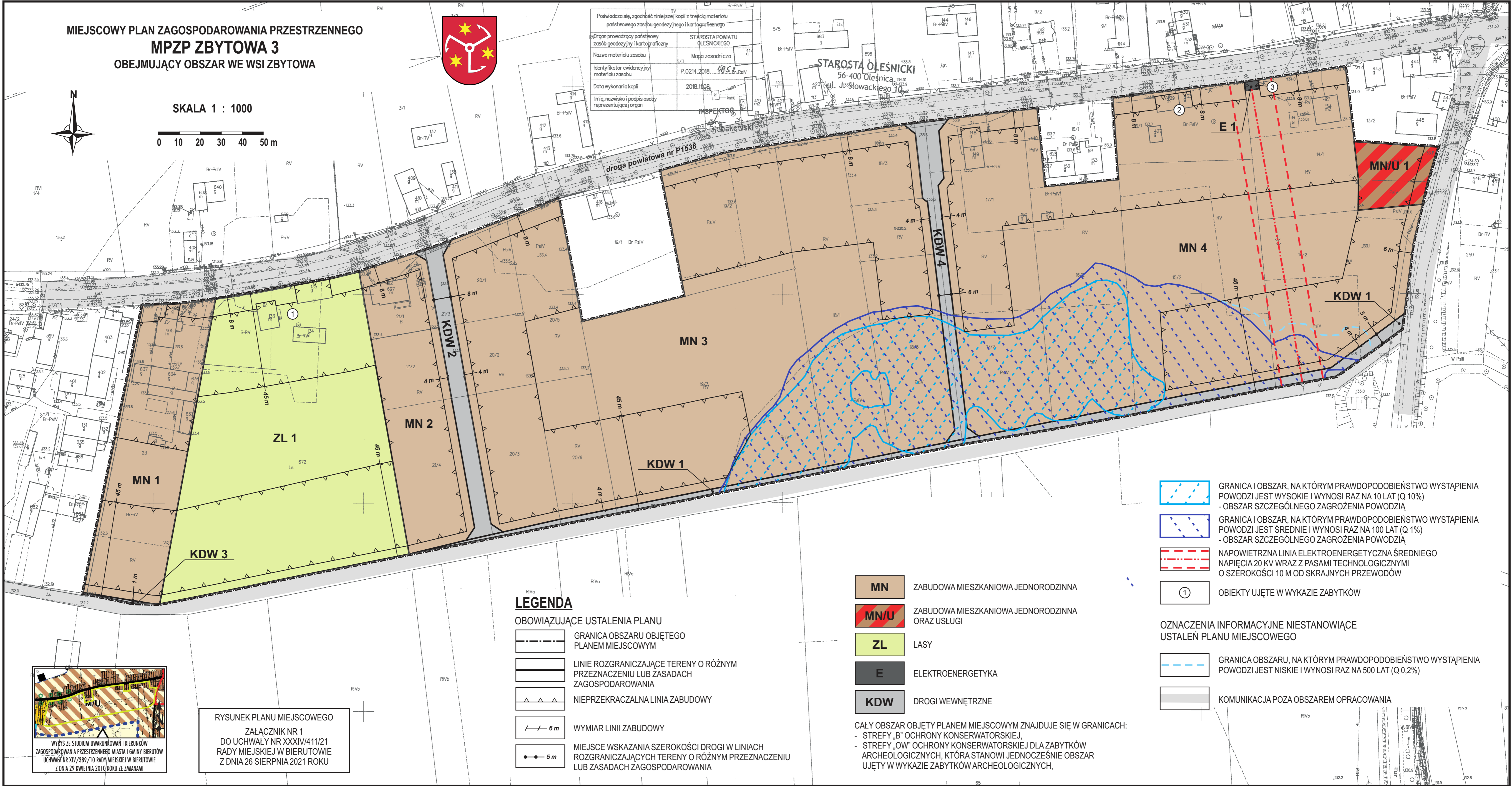
SKALA 1 : 1000



POŚWIADCZA SIĘ, ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ KOPII Z TREŚCIĄ MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO  
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA POWIATU OLESNICKIEGO  
Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.0214.2018.000028  
Data wykonania kopii: 2018.11.08  
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: INSPEKTOR

STAROSTA OLESNICKI  
56-400 Olesnica  
ul. Jastrowackiego 10

droga powiatowa nr P1538



**LEGENDA**

**OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲▲▲ NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6 m WYMIAR LINII ZABUDOWY
- 5 m MIEJSCA WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓGI W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

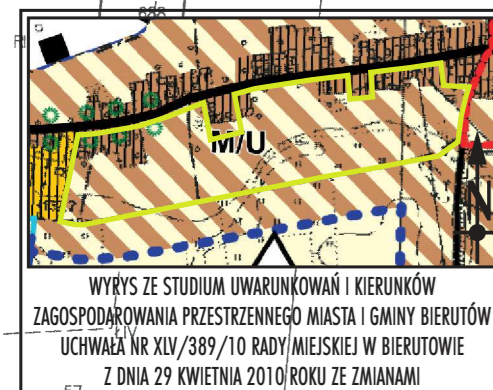
- MN** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- MN/U** ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ORAZ USŁUGI
- ZL** LASY
- E** ELEKTROENERGETYKA
- KDW** DRÓGI WEWNĘTRZNE

- GRANICA I OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q 10%) - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICA I OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q 1%) - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI O SZEROKOŚCI 10 M OD SKRAJNYCH PRZEWODÓW
- OBIEKTY UJĘTE W WYKAZIE ZABYTKÓW

**OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO**

- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
- KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO  
ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXXIV/411/21  
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE  
Z DNIA 26 SIERPNIĄ 2021 ROKU



WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY BIERUTÓW  
UCHWAŁA NR XLV/389/10 RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE  
Z DNIA 29 KWIEŃNIA 2010 ROKU ZE ZMIANAMI

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:  
- STREFY „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ,  
- STREFY „OW” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, KTÓRA STANOWI JEDNOCZEŚNIE OBSZAR UJĘTY W WYKAZIE ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH,



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/411/21  
Rady Miejskiej w Bierutowie  
z dnia 26 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego obejmującego obszar we wsi Zbytowa - MPZP ZBYTOWA 3**

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz stanowiska Burmistrza Bierutowa z dnia 15 grudnia 2020 roku o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 3 w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/411/21  
Rady Miejskiej w Bierutowie  
z dnia 26 sierpnia 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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja ustaleń planu w zakresie infrastruktury drogowej nie będzie generować nowych kosztów, gdyż projekt nie przewiduje budowy nowych dróg publicznych. Natomiast ewentualna rozbudowa istniejącej infrastruktury technicznej, realizowana i finansowana będzie z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/411/21

Rady Miejskiej w Bierutowie

z dnia 26 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### do uchwały XXXIV/411/21 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 26.08.2021 r.

Zgodnie z uchwałą nr XXXVI/322/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar we wsi Zbytowa MPZP ZBYTOWA 3, Burmistrz Bierutowa przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 26 listopada 2018 r. W ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Stanowisko Burmistrza związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 04.03.2019 r.

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ze względu na to, iż obszar planu obejmuje grunty rolne klasy IV i V oraz grunty zabudowane i zurbanizowane, a grunt leśny został wskazy na cele leśne związane z gospodarką leśną.

Projekt miejscowego planu, po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.10.2020 r. do 10.11.2020 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 06.11.2020 r., a następnie umożliwiono składanie uwag w terminie do 27.11.2020 r.

W toku wyłożenia w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Stosowne stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Bierutowa 15 grudnia 2020 roku.

Następnie projekt planu skierowano do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 3 pozwoli na budowę budynków mieszkalnych, co zwiększy ofertę na rynku nieruchomości działek budowlanych przyczyniając się do ściągnięcia do gminy nowych mieszkańców oraz pozwoli na efektywniejsze wykorzystanie infrastruktury technicznej (istniejącej i planowanej). Ponadto plan tworzy przejrzyste warunki zagospodarowania terenów pozwalające na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt 2 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

1) na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/322/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar we wsi Zbytowa - MPZP ZBYTOWA 3, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości

składania wniosków do dnia 26 listopada 2018 r., w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 04.03.2019 r.

2) na podstawie art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu MPZP ZBYTOWA 3, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy;

3) na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Stosowne stanowisko w tej sprawie zajął Burmistrz Bierutowa dnia 15.12.2020 r. W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego niewielką część wsi Zbytowa - MPZP ZBYTOWA 3, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następujące informacje:

1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia oraz ustalenia Studium;
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne oraz potrzeby lokalnej społeczności na tereny mieszkaniowe.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu zwartych kompleksów terenów zabudowy mieszkaniowej z niezbędną komunikacją wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, strefy konserwatorskie i środowiskowe oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ww. elementy zostały pozytywnie uzgodnione z właściwymi organami określonymi w aktualnych aktach prawa.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- uwzględnienie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,



- utrzymanie funkcji leśnej na gruntach leśnych,
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody;
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia oraz zgody właściwych organów wymienionych w ustawie.

4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych, a także zasad kształtowania krajobrazu zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, która stanowi jednocześnie obszar historycznego układu ruralistycznego oraz obszar ujęty w wykazie zabytków,
- wprowadzenie strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, która stanowi jednocześnie obszar ujęty w wykazie zabytków,
- wprowadzenie ochrony obiektów ujętych w wykazie zabytków.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą, zasadami bezpieczeństwa oraz w zgodzie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- wprowadzenie zasad dotyczących lokalizacji miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- wprowadzenie zasad dotyczących dostępności budynków, w szczególności podjazdów dla osób niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku,
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:

- analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, istniejącego i planowanego zainwestowania, tj. dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona;
- ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy.

7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:

- możliwość składania wniosków;
- niewskazywanie inwestycji publicznych na terenach osób prywatnych;
- przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem w szczególności możliwości składania wniosków oraz możliwości składania uwag w ramach wyłożenia do wglądu publicznego.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony właściwych organów wymienionych w ustawie.

9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności, w szczególności poprzez:

- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej,
- rozszerzenie terenów mieszkaniowych .

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków;
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu;
- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej;
- podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag,
- podanie do publicznej wiadomości informacji o dyskusji publicznej dotyczącej przyjętych rozwiązań zawartych w projekcie planu.

12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:

- poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód;
- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności istniejącego planu miejscowego) oraz wniosków instytucji złożonych do planu. Na ich podstawie został określony zasięg planowanego zainwestowania. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Dodatkowo umożliwiono składanie wniosków i uwag.

14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, które uwzględnia i opiera całe założenie inwestycyjne o już istniejący system komunikacyjny, tj. drogi publiczne (powiatowe i gminne).

15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów został spełniony poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w rozdziale 4 uchwały, umożliwiające lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników i ścieżek rowerowych.

16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez objęciem planem obszaru położonego w granicach istniejącej jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:

- położenia jednostki w niedalekim sąsiedztwie miasta Bierutów i Oleśnica,
- położenia w sąsiedztwie istniejącego zainwestowania,
- stworzenie możliwości dalszego rozwoju jednostki osadniczej,
- położenia, nie kolidującego z formami ochrony przyrody,
- zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak dostatecznej ilości terenów pod tego rodzaju inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:

- położenie w istniejącej jednostce osadniczej;
- zasięg określony w Studium,
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej.

17) W granicach opracowania istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Zbytowa. Jest to plan uchwalony w 2002 roku, który uległ dezaktualizacji. Według analiz, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy - przy sporządzaniu nowych planów miejscowych, przyjmuje się, że wystarczą niewielkie zmiany planów, w tym kontynuacja prac nad podjętymi już uchwałami, sporządzane w odniesieniu do składanych wniosków oraz bieżących potrzeb inwestycyjnych. Uchwalenie MPZP ZBYTOWA 3 należy uznać za zasadne i zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Uchwała Rady Miejskiej w Bierutowie, o której mowa w art. 32, ust. 2 została podjęta dnia 19 grudnia 2019 roku.

18) Uniwersalne projektowanie zostało uwzględnione poprzez:

- określenie w zakresie właściwym dla planu miejscowego zasad zagospodarowania służących zapewnieniu dostępności (w szczególności architektonicznej) osobom ze szczególnymi potrzebami,
- udostępnienie informacji o opracowaniu w sposób określony przez właściwe przepisy, w szczególności dotyczące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

19) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi rozwój przestrzenny miejscowości i rozwój na niewielkim obszarze sektora usługowego oraz poszerzenie terenów mieszkaniowych, a co za tym idzie możliwe zwiększenie wpływów podatkowych w skali makro (krajowej) oraz w skali gminy. Wdrożenie planu może również przynieść korzyści w postaci opłaty planistycznej. Uchwalenie planu nie skutkuje koniecznością sfinansowania ze strony gminy niezbędnej infrastruktury technicznej, gdyż zobowiązania wobec uzbrojenia tego obszaru wynikają z już aktualnie obowiązujących na tym terenie aktów prawa miejscowego. Również nie spodziewa się kosztów wynikających z rozbudowy infrastruktury drogowej,

gdyż plan nie wskazuje nowych dróg publicznych, a jedynie drogi wewnętrzne. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Bierutowie

**Irena Wysocka - Przybyłek**