

**UCHWAŁA NR XIV/128/25
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE**

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary we wsi Zbytowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą Nr XXXVI/324/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 5, obejmującego obszar we wsi Zbytowa, uchwałą Nr XXXVI/325/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 6, obejmującego obszar we wsi Zbytowa i uchwałą Nr XXXVI/326/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 7, obejmującego obszar we wsi Zbytowa, Rada Miejska w Bierutowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary we wsi Zbytowa, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bierutów, uchwalonego uchwałą Nr XLV/389/10 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm., o granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

2. Część graficzna – rysunek planu nr 1 w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

3. Część graficzna – rysunek planu nr 2 w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. 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 stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

6. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi załącznik nr 5 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający dwie, wzajemnie symetryczne, pod względem kąta nachylenia, główne połacie, wyznaczone przez główną kalenicę oraz dolne i szczytowe krawędzie dachu, nachylone pod kątem od 38 do 45°; za dach dwuspadowy uznaje się także dach składający się z układu takich dachów oraz dach naczółkowy;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem:
 - a) okapów, gzymsów, daszków i osłon, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schodów, tarasów i pochylni, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m;
- 3) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem;

- 5) układzie kalenicowym – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku, w którym główna kalenica dachu usytuowana jest równoległe do frontu działki, z tolerancją do 15°;
- 6) układzie szczytowym – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku, w którym główna kalenica dachu usytuowana jest prostopadle do frontu działki, z tolerancją do 15°;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość innego obiektu budowlanego, z wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym miejscu jego posadowienia do najwyższego położonego punktu konstrukcji tego obiektu.

§ 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol identyfikujący teren;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 6) strefa B ochrony konserwatorskiej (granica historycznego układu ruralistycznego);
- 7) strefa OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem (parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości):

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 18 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie mniejszy niż 45°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2, 3, nie dotyczą wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) odstępuje się od ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla terenów dróg, terenów infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) określa się strefę B ochrony konserwatorskiej (granice historycznego układu ruralistycznego), oznaczoną na rysunku planu, zwaną dalej strefą B;
- 2) w strefie B ustala się:
 - a) nakaz zachowania historycznych cech oraz elementów układu ruralistycznego, w tym przebiegu dróg, ciągów pieszych, zieleni oraz układu i gabarytów zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zniekształcających historyczny układ ruralistyczny i kolidujących z historycznym krajobrazem kulturowym, w tym masztów, wież, kominów i innych podobnych obiektów budowlanych,

- c) zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych, garaży, wiat, posiadających obudowę zewnętrzną wykonaną z blachy,
 - d) zakaz stosowania elementów architektonicznych niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną, jak: arkady, attyki, kolumny, wieże, wykusze,
 - e) wymóg harmonizowania nowej zabudowy z historyczną zabudową wsi w zakresie usytuowania, gabarytów, formy architektonicznej, poziomu posadowienia parteru, wielkości i położenia otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaju materiałów budowlanych;
- 3) określa się budynki objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, położone we wsi Zbytowa nr 57, 59;
- 4) dla budynków, o których mowa w pkt 3, ustala się:
- a) nakaz zachowania charakterystycznych parametrów oraz cech architektonicznych, takich jak:
 - bryła,
 - gabaryty,
 - geometria i rodzaj pokrycia dachu,
 - wielkość i położenie otworów okiennych i drzwiowych oraz rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej,
 - kolorystyka i rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji,
 - detal architektoniczny;
 - b) zakaz stosowania urządzeń budowlanych, jak: urządzenia instalacyjne, urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne, mogących naruszyć ich historyczny wizerunek,
 - c) dopuszczenie wykonania robót budowlanych, w wyniku których nastąpi zmiana ich parametrów użytkowych lub technicznych, z zastrzeżeniem lit. a, b;
- 5) określa się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, zwaną dalej strefą OW;
- 6) w strefie OW może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdź, dojazdów, miejsc postojowych, dróg dla rowerów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) w strefie B obowiązuje zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 4) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: przez sieć dróg,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 na 1 mieszkanie,
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne, w których są wydzielone lokale użytkowe: 1 na 1 mieszkanie i 1 na 1 lokal użytkowy,
 - c) budynki handlu, usług i drobnej produkcji: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1, jeżeli ta powierzchnia jest mniejsza niż 100 m²,
 - d) budynki gastronomii: 1 na każde 20 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdych 5 zatrudnionych,

- e) obiekty zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, sportu i rekreacji, administracji oraz inne podobne funkcje: 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej i 1 na każdym 5 zatrudnionych,
 - f) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: w liczbie jak dla dróg publicznych,
 - g) miejsca do parkowania powinny być urządzone w budynku, obiekcie budowlanym lub usytuowane na działce budowlanej,
 - h) wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy przebudowy i zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku, jeżeli powierzchnia użytkowa tego budynku nie zostanie zwiększona o więcej niż 50%, z zastrzeżeniem lit. i,
 - i) w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej istniejącego budynku o więcej niż 50% wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dotyczy tej części budynku, która powiększa powierzchnię użytkową tego budynku o więcej niż 50%;
- 6) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej i indywidualnych ujęć wody, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 7) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej oraz, w razie braku warunków przyłączenia do tej sieci, do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego;
 - 10) zaopatrzenie w ciepło do celów bytowych: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;
 - 11) zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 12) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Określa się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowePrzeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 9. Teren 1MU, 2MU:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako budynki mieszkalne jednorodzinne oraz obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową,
 - c) funkcję usługową należy rozumieć jako budynki i lokale użytkowe przeznaczone na potrzeby handlu, gastronomii, usług (jak: usługi biurowe i konferencyjne, usługi związane z działalnością twórczą i projektową, usługi związane z obsługą firm, usługi finansowe, usługi rzemiosła), drobnej produkcji typu piekarnia, cukiernia, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, kultury, nauki, oświaty, kultu religijnego, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji oraz innych podobnych funkcji, a także obiekty i urządzenia budowlane związane z tą zabudową;
 - d) funkcja usługowa może stanowić nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej,
 - e) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w tym samym budynku;
- 2) forma budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) teren 1MU: budynki wolnostojące w układzie kalenicowym,
 - b) teren 2MU: budynki wolnostojące w układzie kalenicowym lub szczytowym;

- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wizerunkiem,
 - b) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe: 9 m,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze: 5 m,
 - d) inne obiekty budowlane: 5 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej:
 - a) w układzie szczytowym: 9 m,
 - b) w układzie kalenicowym: 18 m;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) geometria dachu:
 - a) teren 1MU:
 - budynek objęty ochroną konserwatorską: zgodnie z jego historycznym wizerunkiem,
 - pozostałe budynki: dach dwuspadowy,
 - b) teren 2MU:
 - budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wizerunkiem,
 - pozostałe budynki: dach dwuspadowy, przy czym poza strefą B, nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku, dopuszcza się dach płaski;
- 10) pokrycie głównych połaci dachu:
 - a) budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wizerunkiem,
 - b) pozostałe budynki: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym;
- 11) kolorystyka tynków zewnętrznych: odcień bieli, szarości lub beżu;
- 12) obowiązuje nakaz stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych, w tym okładzin z materiałów ceramicznych w kolorze ceglastym, przy czym poza strefą B dopuszcza się stosowanie okładzin z drewna, pod warunkiem że nie zajmują one więcej niż 30% powierzchni elewacji;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, z wyjątkiem wydzielen dla systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1000 m²;
- 14) ze względu na dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony przepisami o ochronie środowiska, tereny zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 10. Teren 1K:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) geometria dachu: dowolna.

§ 11. Teren 1KDD, 2KDD, 3KDD:

- 1) przeznaczenie: teren drogi klasy dojazdowej (część pasa drogowego);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;

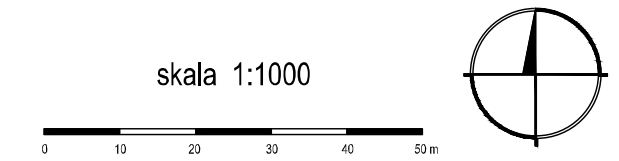
Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary we wsi Zbytowa

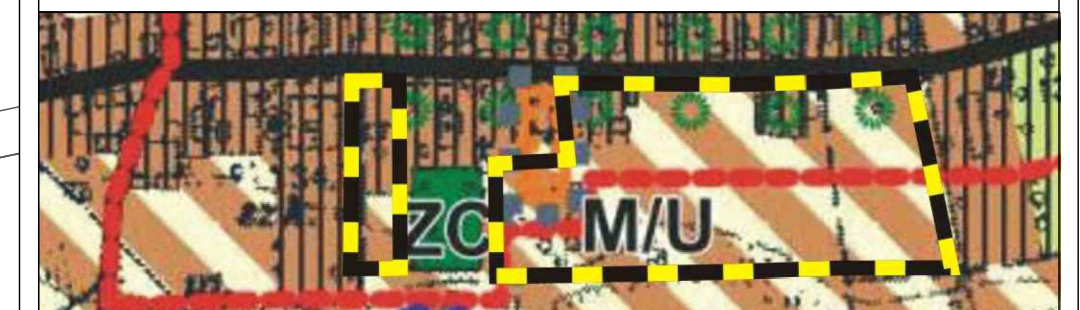
skala 1:1000



Legenda

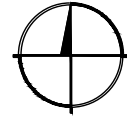
- granicza obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MU teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- KDD teren drogi klasy dojazdowej
- budynek objęty ochroną konserwatorską
- strefa B ochrony konserwatorskiej (granica historycznego układu ruralistycznego)
- strefa OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bierutów (Uchwała Nr XLV/389/10 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm.)

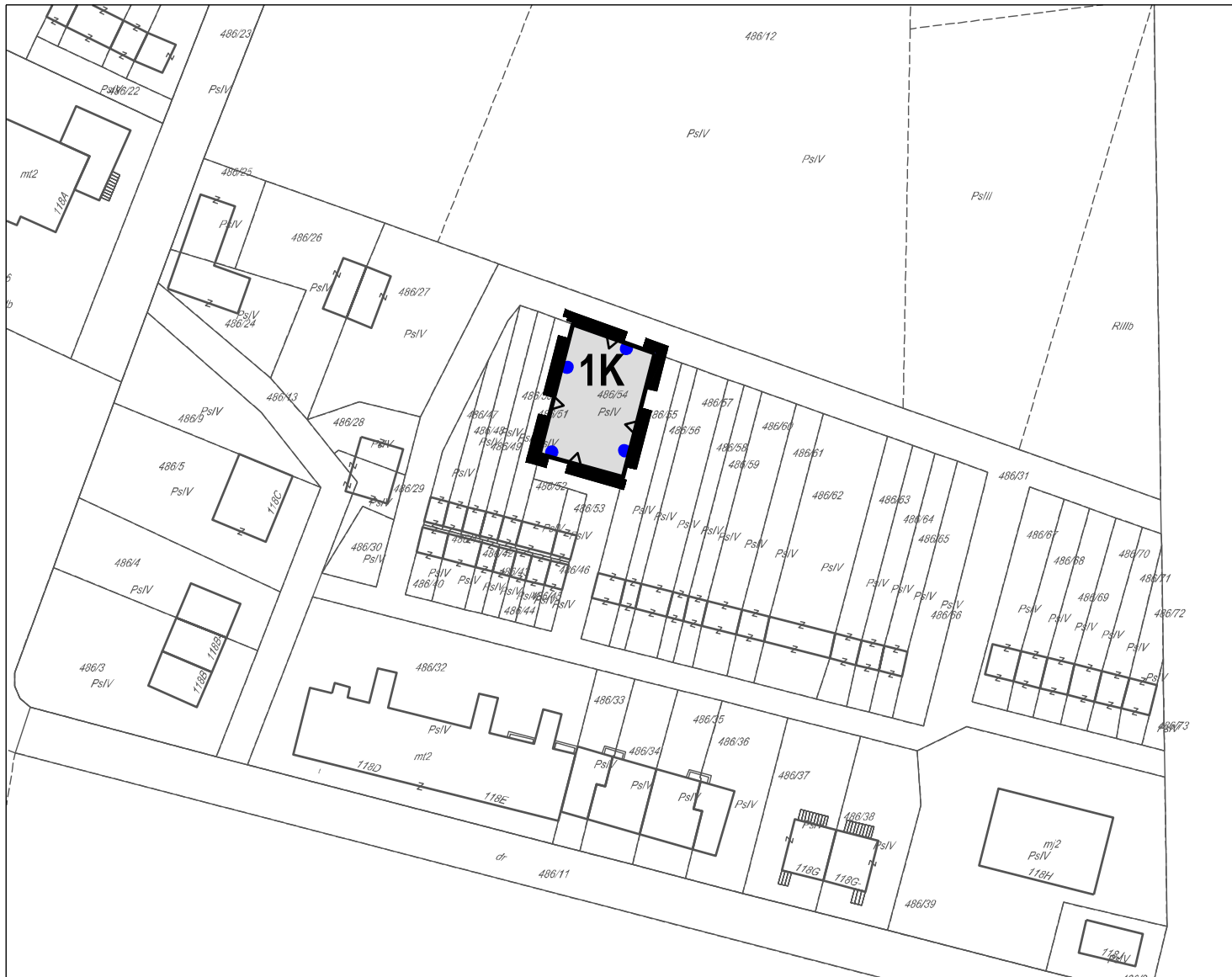
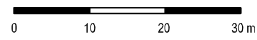


- granicza obszaru objętego planem
- tereny zainwestowane o charakterze wiejskim (etap 1) - o wiodącej funkcji: mieszkalnictwo i usługi
- M/U tereny wskazane do zainwestowania (etap 2) o charakterze wiejskim - o wiodącej funkcji: mieszkalnictwo i usługi

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary we wsi Zbytowa

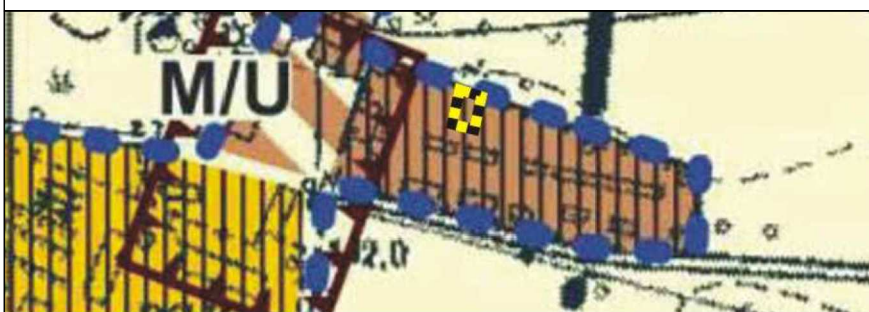


skala 1:1000

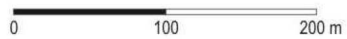


Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy
 Bierutów

(Uchwała Nr XLV/389/10 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm.)



granica obszaru objętego planem



tereny zainwestowane o charakterze wiejskim (etap 1)
 - o wiodącej funkcji: mieszkalnictwo i usługi

LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- strefa OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/128/25
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE
z dnia 26 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary we wsi Zbytowa został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 21 maja 2025 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 maja 2025 r., a uwagi do projektu planu można było wnieść do dnia 4 czerwca 2025 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/128/25
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE
z dnia 26 czerwca 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Bierutowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, realizowane będą etapowo.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w ust. 1, będzie dokonywane w oparciu o:

- 1) dochody własne budżetu gminy;
- 2) inne źródła, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w §1 ust. 1, powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIV/128/25
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE
z dnia 26 czerwca 2025 r.
Zalacznik5.xml

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary we wsi Zbytowa został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXVI/324/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 5, obejmującego obszar we wsi Zbytowa, uchwały Nr XXXVI/325/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 6, obejmującego obszar we wsi Zbytowa, uchwały Nr XXXVI/326/17 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP ZBYTOWA 7, obejmującego obszar we wsi Zbytowa. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bierutów, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Bierutowie Nr XLV/389/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm.

Obszar wsi Zbytowa objęty jest obowiązującym planem miejscowym (uchwalonym uchwałą nr XLIV/298/2002 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 23 maja 2002 r.). Celem zmiany planu jest wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i terenu infrastruktury technicznej, jako uzupełnienie i kontynuację zagospodarowania wsi. Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową sąsiaduje z nieczynnym cmentarzem przy kościele pw. Najświętszej Maryi Panny Królowej Polski, w związku z tym nie wyznacza się strefy ochrony sanitarnej od tego cmentarza.

W planie nie określa się: zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody; zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – brak jest uwarunkowań dających podstawę do określenia tych zagadnień.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 21 maja 2025 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary we wsi Zbytowa realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

· zgodnie z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. ustalenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną; plan zmienia przeznaczenie 0,2 ha gruntów rolnych podlegających ochronie na cele nierolnicze (zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz droga dojazdowa) – uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez określenie: budynków objętych ochroną konserwatorską, strefy B ochrony konserwatorskiej (granicy historycznego układu ruralistycznego) oraz strefy OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych; w planie nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie

poprzez uwzględnianie wymagań określonych w przepisach odrębnych, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru i obecnego zagospodarowania;

7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów nieruchomości oraz wniosków właścicieli nieruchomości;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;

9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem nie ma obszaru przestrzeni publicznej w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na obszarze istnieje możliwość zapewnienia wody z istniejącej sieci wodociągowej.

·zgodnie z art. 1 ust. 3:

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

·zgodnie z art. 1 ust. 4:

Tereny mieszkaniowo-usługowe w obrębie obszaru objętego planem zostały wyznaczone jako uzupełnienie i kontynuacja istniejącego zagospodarowania. Obszar jest dobrze skomunikowany i posiada możliwość pełnego uzbrojenia. Transport publiczny odbywa się główną drogą przylegającą do obszaru objętego planem i możliwe jest jego wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2.Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (Uchwała Nr XVI/207/19 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bierutów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bierutów, uchwalonego uchwałą Nr XLV/389/10 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 kwietnia 2010 r. ze zm., które zgodnie z ww. analizą dla obszaru objętego planem jest aktualne i obowiązujące.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zbytowa (uchwalony uchwałą Nr XLIV/298/2002 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 23 maja 2002 r.) – zgodnie z ww. analizą jest on nieaktualny.

3.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wydatki i dochody gminy związane z procesem transformacji terenu po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą realizowane w dłuższym okresie czasu. Wynika to zarówno z możliwości finansowych gminy i przeprowadzania wymaganych procedur, jak również z czasu trwania samej transformacji terenu, uwarunkowanego przede wszystkim zachowaniami właścicieli nieruchomości położonych

na obszarze planu. Ponadto niektóre dochody i wydatki są ograniczone w czasie i obwarowane ustaleniami ustawowymi np. opłatą planistyczną, pobieraną do 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Ewentualny koszt dla gminy w związku z uchwaleniem planu może być związany z budową dróg i infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary we wsi Zbytowa uważa się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Bierutowie

Krzysztof Kisiel