Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa

Na podstawieart. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn.zm.), w brzmieniu określonym zgodnie z 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 z późn.zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie 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 uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa:

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. 1. 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) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, które uzupełniają i jednocześnie nie są sprzeczne z przeznaczeniem terenu, realizowane wg następujących zasad:

a) zakazuje się realizacji takich form zagospodarowania samodzielnie, tj. bez realizacji głównego przeznaczenia terenu,

b) realizację uzupełniającego przeznaczenia terenu dopuszcza się w formie wbudowanej - na maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku,

c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na uzupełniające przeznaczenie terenu;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której ściana elewacji nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
   a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym budynków prefabrykowanych kontenerowych 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 wystających przed elewację, w szczególności: balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów dachu z zastrzeżeniem, iż ww. elementy będą spełniać łącznie następujące warunki:
      - będą zlokalizowane powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
      - wysokość pomiędzy projektowaną powierzchnią gruntu a wystającą częścią budynku w najniższym miejscu nie będzie mniejsza niż 3 m,
      - nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 1,5 m,
   e) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 2 m,
   f) niezadaszonych miejsc parkingowych zlokalizowanych poza budynkami, garażami i wiatami,
   g) powyższe odstępstwa nie mogą naruszać granicy obszaru objętego planem miejscowym;
6) nieuciążliwych usługach - należy przez to rozumieć działalność, która nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym za nieuciążliwe rozumie się również przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona na podstawie aktualnych przepisów prawa odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
7) urządzeniach i obiektach pomocniczych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem terenu, w szczególności: garaże, budynki gospodarcze, elementy wyposażenia technicznego - na zasadach określonych w dalszych przepisach niniejszej uchwały;
8) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, chodniki wraz z niezbędną infrastrukturą, przy czym:
   a) dla dojazdów do jednej lub dwóch działek ustala się minimalną szerokość 5 m,
   b) dla dojazdów do więcej niż dwóch działek ustala się minimalną szerokość 6 m;
9) elewacji szczytowej - należy przez to rozumieć elewację prostopadłą do głównej tj. najdłuższej lub najwyższej kalenicy dachu budynku;
10) 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 - PRZEZNACZENIE TERENU

§ 3. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 4 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. O ile ustalenia zawarte w dalszych przepisach niniejszej uchwały nie stanowią inaczej wraz z przeznaczeniem terenu dopuszcza się realizację: niezbędnych urządzeń oraz sieci uzbrojenia terenu, niezbędnych elementów obsługi komunikacyjnej oraz niezbędnych elementów towarzyszących zabudowie takich jak: zieleń, urządzenia i obiekty pomocnicze.

3. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: nieuciążliwe usługi z wykluczeniem:
   a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
   b) usług nauki,
   c) usług kultury i rozrywki,
   d) usług kultu religijnego,
   e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków - 9 m,
   b) maksymalna ilość kondygnacji budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, dodatkowo dopuszcza się wprowadzenie kondygnacji podziemnej,
   c) maksymalna szerokość elewacji szczytowej - 9,5 m,
   d) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż głównej kalenicy - 20 m,
   e) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do budowli związanych z infrastrukturą techniczną - 14 m,
   f) maksymalna wysokość zabudowy w odniesieniu do pozostałych obiektów - 6 m,
   g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - maksymalnie 20%,
   h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
   i) nadziemna intensywności zabudowy: minimalnie 0, maksymalnie 0,35,
   j) parametry dachów:
      - dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35°- 45° bez mijających się połaci,
      - pokrycie dachowe - dachówką ceramiczną, betonową lub materiałem imitującym dachówkę - w kolorze matowym ceglastym, czerwonym, brązowym,
      - dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych powyżej dla takich elementów jak: tarasy, lukarny, świetliki, zadaszenia nad wejściem jednak nie więcej niż dla 20% powierzchni dachu,
   k) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
   l) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;

4) w zakresie miejsc do parkowania ustala się:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
   b) dla usług - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni obiektu usługowego lub jego części wskazanego na usługi,
   c) wszystkie miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja,
   d) w przypadku konieczności realizacji miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy uwzględnić:
      - nie mniej niż jedno stanowisko,
      - powyższy współczynnik nie dotyczy miejsc postojowych realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;

5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek budowlanych 1000 m2,

6) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na każdy lokal mieszkalny zlokalizowany na ww. działce budowlanej - nie mniej niż 600 m2.

4. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1RN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: rolnictwo z zakazem zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) użytkowanie terenu zgodnie z aktualnymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gruntów rolnych,

b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

ROZDZIAŁ 3.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 4. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 4 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna - od drogi zlokalizowanej po zachodniej stronie;

2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: 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 dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 6 m,

b) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwadniających,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

§ 5. 1. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych dystrybucyjnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym, przy czym ich budowa oraz rozbudowa nie może powodować nowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

3. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się - w granicach terenów wskazanych do zabudowy dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, z wykluczeniem lokalizacji urządzeń i instalacji wykorzystujących energię wiatru oraz biogaz rolniczy.

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 - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącej i planowanej sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, przy czym budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie podziemnych linii kablowych - z zastrzeżeniem ust. 1.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię cieplną - 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:

1) ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej realizowanej w oparciu o obowiązujące przepisy - z zastrzeżeniem ust. 1;

2) 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 system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków - po rozbudowie;

2) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się system kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się 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 obiektów budowlanych dla świadczenia usług w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa - z zastrzeżeniem ust. 1.

ROZDZIAŁ 4.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU ORAZ OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, A TAKŻE ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

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

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się ochronę przed hałasem według standardów akustycznych, określonych w aktualnych przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tj. dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Wyklucza się lokalizację inwestycji uznanych za zakład o zwiększonym ryzyku albo za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii.

§ 8. 1. 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 historycznego układu wsi, dla której obowiązuje zasada, iż nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, poziomu posadowienia parteru oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej, a także przy wykorzystaniu lokalnie występujących i historycznie utrwalonych materiałów budowlanych tj. materiał elewacyjny, materiał pokrycia dachu;

2) strefę „OW" obserwacji archeologicznej o domniemanej zawartości reliktów archeologicznych;

3) w celu ochrony krajobrazu:

a) przy realizacji inwestycji polegających na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych zaleca się, by zabudowa została harmonijnie wkomponowana w krajobraz,

b) zakaz stosowania jaskrawych kolorów elewacji budynków,

c) projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, o wysokich walorach architektonicznych,

d) nowa zabudowa powinna harmonizować z historycznym krajobrazem wsi w zakresie skali budynków oraz materiałów użytych na elewacji.

ROZDZIAŁ 5.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokości frontów działek:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW, nie mniej niż 20 m,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 1KR- nie mniej niż 1 m;

2) powierzchnia działek:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW, nie mniej niż 900 m2,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 1KR - nie mniej niż 1 m2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW - 90 stopni z tolerancją do 30 stopni,

b) dla terenu oznaczonego symbolem 1KR - 90 stopni z tolerancją do 20 stopni.

ROZDZIAŁ 6.
POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§ 10. 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 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;

5) zasad i sposobów zagospodarowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej wymagającej rehabilitacji - ze względu na brak takich elementów w granicach opracowania.

ROZDZIAŁ 7.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 11. 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bierutowa.

2. Traci moc uchwała nr XVII/152/25 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 października 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary we wsi Zbytowa.

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

Uchwałę sporządził:	Sprawdził: Kierownik Referatu:	Sprawdził Radca Prawny:	Zatwierdził Burmistrz:
Kierownik Referatu Inwestycji i Remontów mgr inż. Joanna Płóciennik	Kierownik Referatu Inwestycji i Remontów mgr inż. Joanna Płóciennik	RADCA PRAWNY Halina Susidko	BURMISTRZ BIERUTOWA Piotr Sawicki

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Bierutowie
z dnia ..... 2025 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

Nr kons: GK.6642.4901.2023.RK

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-EVRF2007-NH
obr. Zbytowa 0016: dz. 565/2
Sekcje mapy: 6.148.16.01.2, 6.149.16.21.4, 6.148.16.02.1, 6.149.16.22.3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa

SKALA 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m

1KR
1MNW
1RN
4 m
6 m

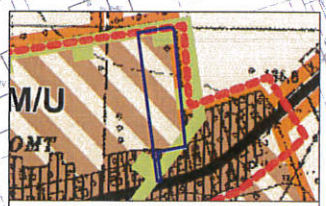
LEGENDA
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 4 m — WYMIAR LINII ZABUDOWY
- 6 m — MIEJSCA WSKAZANIA SZEROKOŚCI DRÓG W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU WSI

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ O DOMNIEMANEJ ZAWARTOŚCI RELIKTÓW ARCHEOLOGICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

- KOMUNIKACJA POZA OBSZAREM OPRACOWANIA



- TERENY ZAINWESTOWANE O CHARAKTERZE WIEJSKIM (ETAP 1) - O WIODĄCEJ FUNKCJI: MIESZKALNICTWO I USŁUGI
- M/U — TERENY WSKAZANE DO ZAINWESTOWANIA O CHARAKTERZE WIEJSKIM (ETAP 2) - O WIODĄCEJ FUNKCJI: MIESZKALNICTWO I USŁUGI
- GRANICA STREFY "B" - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA WIDAWY"

SKALA 1 : 5 000
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 ROKU Z PÓŹN. ZM.

Id: 81270017-09AA-48A3-9DED-E0B9DAB14FC1. Projekt

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Bierutowie
z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) oraz stanowiska Burmistrza Bierutowa z dnia 4 września 2025 r. o braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Bierutowie
z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 .....
Rady Miejskiej w Bierutowie
z dnia ..... 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Zgodnie z uchwałą nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa, Burmistrz Bierutowa przystąpił do opracowania projektu planu.

W toku procedury Burmistrz wyznaczył termin składania wniosków do 16 czerwca 2023 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Stanowisko Burmistrza związane z etapem wniosków zostało podjęte dnia 13.08.2024 r.

Teren nie wymaga wystąpienia o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na to, iż obszar przeznaczony pod zabudowę został wskazany na gruntach rolnych klasy RV, RIVb, a na gruntach klasy RIIIb-W pozostawiono funkcję rolną. Gruntów leśnych w granicach opracowania nie ma.

Po otrzymaniu wymaganych uzgodnień i opinii, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.07.2025 r. do 30.07.2025 r. Dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 15.07.2025 r. Uwagi można było składać w terminie do 14.08.2025 r. W toku wyłożenia w ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Stosowne stanowisko w sprawie rozpatrzenia uwag zajął Burmistrz Bierutowa dnia 04.09.2025 rok.

Skierowanie projektu miejscowego planu do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa pozwoli na budowę budynków mieszkalnych, co zwiększy ofertę na rynku nieruchomości działek budowlanych przyczyniając się do ściągnięcia do gminy nowych mieszkańców. 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 2024 r. poz. 1112 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków do dnia 16 czerwca 2023 r., w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Stanowisko Burmistrza dotyczące wniosków zostało podjęte dnia 13.08.2024 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 dla obszaru położonego w obrębie Zbytowa, 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 sprawie uwag zajął Burmistrz Bierutowa dnia 04.09.2025 r.

W związku w powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę 565/2, obręb Zbytowa, 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, uwarunkowania środowiskowe, w tym istniejące urządzenia melioracyjne 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) Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały zrealizowane poprzez takie zaplanowanie i ukształtowanie zabudowy, które zaspokaja podstawowe potrzeby poszczególnych społeczności lub obywateli z jednoczesnym zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych (inwestycje w pobliżu zabudowy, dróg oraz sieci uzbrojenia technicznego).

3) 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 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

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

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

- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody,

- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

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

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

- ustalenie strefy „B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu wsi,

- ustalenie strefy „OW" obserwacji archeologicznej o domniemanej zawartości reliktów archeologicznych,

- wprowadzenie zasad ochrony krajobrazu kulturowego,

- ustalenie odpowiednich zasad zagospodarowania i wyznaczenia odpowiednich parametrów przyszłej zabudowy.

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

6) 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.

7) 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.

8) 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 wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.

9) 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.

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

- określenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej,

- rozszerzenie terenów mieszkaniowych.

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

- wprowadzenie w rozdziale 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

12) 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 możliwością składania uwag,

- wyłożenie do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwość zapoznania się z nimi - w wersji elektronicznej (na stronach BIP gminy) oraz w wersji papierowej (w urzędzie gminy),

- zorganizowanie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

13) 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 3 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

14) 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 uczestnictwo w dyskusji publicznej oraz umożliwiono składanie wniosków i uwag.

15) 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 (powiatową).

16) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Plan miejscowy swoim zasięgiem obejmuje tereny wskazane do zainwestowania zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą MNW, drogi wewnętrzne KR oraz tereny rolne RN. Realizacja ustalenia planu nie spowoduje utrudnień dotyczących przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

17) 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 w sąsiedztwie miasta Bierutów,
- lokalizacji 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 niedalekiej odległości od miasta,
- zasięg określony w Studium,
- stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej.

18) Projekt planu nie stoi w sprzeczności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta i Gminy Bierutów. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy przejawia się sporządzaniem planu miejscowego w miejscach, gdzie obowiązujący plan miejscowy, uznany został już za nieaktualny, ze względu na daleko idące zmiany w prawie. Obowiązujący plan został sporządzony na podstawie już nie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tym samym nie zawiera wszystkich obligatoryjnych elementów tj. np. wskaźnik intensywności zabudowy, miejsc parkingowych, itp.. Uchwała Rady Miejskiej w Bierutowie, w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, ust. 2 została podjęta dnia 19 grudnia 2019 roku.

19) 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.

20) Przyjęcie uchwały wpłynie na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, gdyż wprowadzane zmiany dotyczą terenów, które w dotychczasowym planie w części wskazane były na cele rolnicze bez możliwości zabudowy. Z tego względu można spodziewać się wpływów do budżetu gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz ewentualnych wyższych kwot pobieranych od nieruchomości. Ewentualne koszty z jakimi gmina musi się liczyć dotyczy budowy sieci kanalizacyjnej. Szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do projektu planu.