

Uchwała Nr XVI/120/2008

Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim

z dnia 24 lipca 2008 r.

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 ze zm.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717 ze zm.) uchwała się co następuje,

Dział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu o powierzchni ca 25 ha położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) Załącznik Nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1000 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański.
- 2) Załącznik Nr 2 – wykaz rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu.
- 3) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

- 1) Nr VI/27/07 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 23 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej.
- 2) Nr XXX/20/2003 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 28 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański.

§ 2. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod nowy cmentarz oraz zabudowę mieszkalną i usługową wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2. Na terenie objętym planem, - *ustala się obszary o funkcjach:*

- 1) cmentarza komunalnego,
- 2) mieszkalnej, jako dominującej,
- 3) rzemieślniczej usługowo – produkcyjnej, jako uzupełniającej,
- 4) rolno – ogrodniczej, jako uzupełniającej
- 5) techniczną dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) zieleni izolacyjnej.

3. Jak przedstawiono na rysunku planu - *ustala się*:

- 1) podział terenu o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania liniami rozgraniczającymi,
- 2) zasady podziałów wewnętrznych dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie dla zabudowy mieszkalnej.

Dział II

Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§3. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. 1ZC – o funkcji cmentarza komunalnego, dla którego:

1) *ustala się*:

- a) realizację reprezentacyjnej części cmentarza wraz z kaplicą posiadającą dojście w formie alei głównej i placu dla uczestników uroczystości pogrzebowych
- b) realizację pasa zieleni wysokiej przylegającego do drogi oznaczonej symbolem **KDL-15**,
- c) realizację wymaganej dla cmentarza infrastruktury technicznej,
- d) realizację kablowej linii elektroenergetycznej SN, zastępującej istniejącą napowietrzną linię SN, biegnącą nad wyznaczonym terenem cmentarza komunalnego.

2) *dopuszcza się*:

- a) realizację kolumbarium,
- b) realizację budowli związanych z obsługą cmentarza oraz małej architektury,
- c) realizację dróg wewnętrznych związanych z obsługą cmentarza,
- d) realizację ogrodzenia całości lub części terenu,
- e) realizację dodatkowych okresowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- f) realizację oświetlenia terenu

3) *zakazuje się*:

- a) realizacji pochówków innych niż w kolumbarium

2. 2ZC – o funkcji cmentarza komunalnego, dla którego:

1) *ustala się*:

- a) realizację obszaru grzebalnego wraz z komunikacją wewnętrzną i infrastrukturą,
- b) realizację ogrodzenia.

2) *dopuszcza się*:

- a) realizację zieleni urządzonej i elementów małej architektury,
- b) realizację oświetlenia terenu.

3. ZC,KS - o funkcji cmentarza komunalnego, przeznaczony dla realizacji parkingu samochodowego dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację nie mniej niż 100 miejsc parkingowych utwardzonych wraz z dojazdem z drogi oznaczonej symbolem **KDL-15**.
- b) realizację pasa zieleni o szerokości nie mniejszej niż 3 m., oddzielającego miejsca postojowe od terenu oznaczonego symbolem **RO**.

2) dopuszcza się:

- a) realizację ogrodzenia terenu,
- b) realizację oświetlenia terenu,
- c) nasadzenia drzew i krzewów.

4. MNI - Teren istniejącej zabudowy mieszkalnej przy ulicy Botanicznej, dla którego:

1) ustala się:

- utrzymanie istniejącego podziału wewnętrznego na działki

2) dopuszcza się:

- a) uzupełnienie zabudową mieszkalną na działce niezabudowanej
- b) rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkalnej w zakresie do 10 % powierzchni zabudowy istniejącej,

5. RO - Teren o funkcji rolno-ogrodniczej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację ogrodzenia terenu.

2) dopuszcza się:

- a) podział wewnętrzny na działki,
- b) realizację budynków produkcyjnych i gospodarczych, związanych z produkcją rolno - ogrodniczą,
- c) realizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, usytuowanego wzdłuż drogi oznaczonej symbolem **KDL-15**.
- d) podpiwniczenie budynków mieszkalnych.
- e) realizację garaży wolnostojących,
- f) małej architektury.

6. 1 – 3MN - Teren o funkcji mieszkalnej dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej,
- b) realizację garaży będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- c) podział na działki o froncie nie mniejszym niż 20,0 m, z dopuszczeniem zmniejszenia nie więcej niż 5 % i zwiększenia nie więcej niż 10%, ustalonego wymiaru szerokości frontu działki.

2) dopuszcza się:

- a) realizację wodnych urządzeń dekoracyjnych lub rekreacyjnych, altan ogrodowych i elementów małej architektury,
- b) podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

3) zakazuje się:

- a) realizacji budynków gospodarczych,
- b) realizacji garaży wolno stojących,
- c) użytkowania terenu i obiektów, dla innej, niż ustalona funkcja.

7. 4MN - Teren o funkcji mieszkalnej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) podział na działki o froncie nie mniejszym niż 20 m, z dopuszczeniem zmniejszenia nie więcej niż 5 % i zwiększenia nie więcej niż 10 %, ustalonego wymiaru szerokości frontu działki.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących,
- b) realizację budynków gospodarczych,
- c) prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej, rzemieślniczej lub rolno-ogrodniczej,
- d) realizację wodnych urządzeń dekoracyjnych lub rekreacyjnych, altan ogrodowych i elementów małej architektury,
- e) podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

8. 5MN - Teren o funkcji mieszkalnej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) podział na działki o froncie nie mniejszym niż 20 m, z dopuszczeniem zmniejszenia nie więcej niż 5 % i zwiększenia nie więcej niż 10%, ustalonego wymiaru szerokości frontu działki.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących,
- b) realizację budynków gospodarczych,
- c) prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej,
- d) realizację wodnych urządzeń dekoracyjnych lub rekreacyjnych, altan ogrodowych i elementów małej architektury,
- e) podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

9. 6MN - Teren o funkcji mieszkalnej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) podział na działki o froncie nie mniejszym niż 25 m, z dopuszczeniem zmniejszenia nie więcej niż 5 % i zwiększenia nie więcej niż 15%, ustalonego wymiaru szerokości frontu działki.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących,
- b) realizację budynków gospodarczych,
- c) prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej,
- d) realizację wodnych urządzeń dekoracyjnych lub rekreacyjnych, altan ogrodowych i elementów małej architektury,
- e) podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

10. 7MN - Teren o funkcji mieszkalnej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) podział na działki frontie nie mniejszym niż 30 m, z dopuszczeniem zmniejszenia nie więcej niż 5 % i zwiększenia nie więcej niż 15%, ustalonego wymiaru szerokości frontu działki.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących,
- b) realizację budynków gospodarczych,
- c) prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej lub rolno - ogrodniczej,
- d) realizację wodnych urządzeń dekoracyjnych lub rekreacyjnych, altan ogrodowych i elementów małej architektury,
- e) podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

11. UR - teren o funkcji rzemieślniczej usługowo produkcyjnej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy, odpowiedniej dla prowadzenia dopuszczanej na tym terenie działalności.
- b) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m² i frontie nie mniejszym niż 25 m, z dopuszczeniem zmniejszenia nie więcej niż 5 % i zwiększenia nie więcej niż 15%, ustalonego wymiaru szerokości frontu działki.

2) dopuszcza się:

- a) realizację zabudowy mieszkalnej pod warunkiem uwzględnienia wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej 50,0 m od granicy części grzebalnej terenu cmentarza,
- b) podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

3) zakazuje się:

- stosowania procesów produkcyjnych i technologii powodujących niekontrolowaną, przekraczającą dopuszczalne parametry, emisję pyłów i gazów do atmosfery.

12. ZI - Tereny zieleni izolacyjnej, dla których:

1) ustala się:

- realizację zieleni urządzonej i małej architektury.

2) dopuszcza się:

- a) realizację przy ulicy Botanicznej jednokondygnacyjnych obiektów handlowych lub usługowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m²,
- b) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- c) realizację urządzeń i prac melioracyjnych.

3) zakazuje się:

- realizacji obiektów innych niż określone w punkcie 2.

13. W - Teren istniejącego cieków wodnego, dla którego:

1) ustala się:

- a) dotychczasowe użytkowanie i wymaganą konserwację,
- b) wprowadzenie wód opadowych z kanalizacji deszczowej.

2) dopuszcza się:

- ujęcie, obudowę lub lokalne przepuszczenie rurowe cieków,

14. EE - Tereny wydzielone stacji transformatorowych, dla których:

1) ustala się:

- realizację stacji transformatorowych dla obsługi terenu objętego planem.

15. TIT - teren infrastruktury technicznej dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość pasa terenu nie mniejszą niż 3,0 m,

b) realizację nawierzchni trawiastej.

16. KDL-15 - teren drogi lokalnej wyznaczonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański o przebiegu częściowo ulicą Polną, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia 15,0 m,

b) realizację jezdni o szerokości 6,0 m usytuowanej asymetrycznie w pasie drogowym, równolegle do granicy terenu cmentarza, w odległości 3,0 m od tej granicy,

c) realizację chodników o szerokości 2,0 m obustronnie usytuowanych przy granicy pasa drogowego,

d) realizację trawnika o szerokości pasa 1,0 m pomiędzy jezdnią a chodnikiem od strony cmentarza,

e) realizację trawnika o szerokości pasa 4,0 m z rzędem drzew liściastych, pomiędzy jezdnią a chodnikiem od strony terenów mieszkaniowych,

f) realizację sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenia drogi,

g) rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego.

17. KD-10 - Teren drogi dojazdowej wyznaczonej dla obsługi zabudowy mieszkalnej **1MN, 7MN, UR**, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m,

b) realizację jezdni o szerokości 6,0 m,

c) realizację obustronnie chodników o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,

d) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenie drogi.

18. KD-8 - teren drogi dojazdowej do zespołów zabudowy mieszkalnej **1MN, 4MN, 5MN, 6MN**, dla którego:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0 m,

b) realizację jezdni o szerokości 5,0 m,

c) realizację obustronnie chodników o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m

d) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym oświetlenia drogi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. 1. Ustala się: na terenie objętym planem układ komunikacyjny oparty o projektowaną drogę lokalną określoną przez ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, oznaczoną w planie symbolem **KDL-15**.

2. Ustala się: w oparciu o układ komunikacyjny obszaru objętego planem, podział funkcjonalno - przestrzenny tworzący: teren nowego cmentarza komunalnego, usytuowany pomiędzy terenami PKP i drogą lokalną **KDL-15**, teren o funkcji mieszkalnej usytuowany pomiędzy ulicą Kopernika i drogami **1KD-10**, oraz **KDL-15**, teren o funkcji rzemieślniczej usługowo produkcyjnej i rolnio ogrodniczej usytuowany pomiędzy terenami kolejowymi PKP, drogami **KDL-15** i **3KD-10** oraz teren o funkcji mieszkalnej usytuowany pomiędzy terenami kolejowymi PKP, i drogą **KDL-15**

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) budowę drogi lokalnej **KDL-15** oraz dróg dojazdowych **KD-10** i **KD-8**,
- 2) realizację ustalonych w planie sposobów zagospodarowania terenów,
- 3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN oraz zagospodarowania wód opadowych,
- 4) realizację zapisów niniejszej uchwały dotyczących rodzaju i gabarytów zabudowy na ustalonych terenach mieszkaniowych, zgodnie z ochroną krajobrazową terenu objętego planem na podstawie decyzji Nr 69 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 5) realizację systemu monitoringu zanieczyszczeń wód podziemnych w związku z ustaloną lokalizacją cmentarza komunalnego,

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Teren objęty planem podlega ochronie krajobrazowej na podstawie decyzji Nr 69 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 07.11.1957 r. a w związku z tym realizacja planu wymaga uwzględnienia następujących działań ochronnych:

1. Dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów historycznych i współczesnych.

2. W związku z występowaniem stanowisk archeologicznych w południowej i wschodniej części obszaru (obszar AZP66-17, st. 73, 74) należy:

- a) poszczególne inwestycje poprzedzić ratowniczymi badaniami archeologicznymi,
- b) zapewnić prowadzenie badań lub nadzorów archeologicznych.

3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapis ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest zobowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora zabytków, lub Burmistrza miasta.

4. Na terenie objętym planem, z uwagi na wymagania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wprowadza się obowiązek konsultowania i uzgadniania z nim, wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie prowadzenia robót budowlanych:

- a) budowy nowych obiektów budowlanych,
- b) wyburzeń obiektów istniejących, zrealizowanych przed uchwaleniem niniejszego planu,
- c) wprowadzenia małej architektury i oświetlenia.

Rozdział 5

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Za przestrzeń publiczną w granicach terenu objętego planem uznaje się:

1. teren dróg dojazdowych, w szczególności poszerzonej ulicy Polnej, oznaczonej w planie symbolem **KDL-15** stanowiącej główną komunikację miasta z ustalonym cmentarzem komunalnym dla których:

1) ustala się:

- a) realizacji modernizacji skrzyżowania ulicy Polnej z ulicą Botaniczną, oraz z drogą **1KD-10**,
- b) realizację infrastruktury technicznej w tym oświetlenia ulicznego,
- c) wykonanie jezdni, chodników i zieleni jak ustala zapis §3 poz. 16, 17, 18, oraz §17 pkt.3.1.

2) zakazuje się:

- a) realizacji obiektów handlowych,
- b) realizacji nośników reklamowych.

2. teren cmentarza komunalnego dla którego:

1) ustala się:

- a) w obszarze oznaczonym symbolem **ZC,KS** realizację zespołu parkingowego posiadającego nie mniej niż 100 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, oddzielonego od granicy działki pasem zieleni o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m z żywopłotem wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem **RO**.
- b) w obszarze oznaczonym symbolem **1ZC** realizację postanowień zawartych w §3 poz.1 pkt.1, 2, 3.
- c) w obszarze oznaczonym symbolem **2ZC** realizację postanowień zawartych w §3 poz.2 pkt.1 i 2.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8. Linie zabudowy występujące w obszarze objętym planem dla których parametry:

- ustala się:

- a) w zespołach zabudowy **MN** i **UR** nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 5,0 m od dróg dojazdowych **KD**,
- b) w zespołach zabudowy **4MN**, **5MN**, **6MN** – nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości 15,0 m od granicy pasa drogi **KDL-15**,
- c) w zespole **6MN** – nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona dla zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących żywność, żywienia zbiorowego, lub przechowujących artykuły

żywnościowe, w odległości 50,0 m od granicy terenu cmentarza **2ZC**,

d) w zespole **UR** – nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona dla dopuszczonej zabudowy mieszkalnej, zakładów produkujących żywność, żywienia zbiorowego, lub przechowujących artykuły żywnościowe, w odległości 50,0 m od granicy terenu cmentarza **2ZC**,

e) w zespole **RO** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15,0 m od granicy pasa drogi **KDL-15** i 20,0 m od granicy terenu **ZC,KS**.

§ 9. Dla działek w zespołach zabudowy oznaczonych symbolami MN wskaźniki podstawowe zagospodarowania terenu:

- ustala się:

a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki,

b) powierzchnię biologicznie czynną poszczególnych działek nie mniejszą niż 50% ich powierzchni,

c) powierzchnię utwardzonych elementów komunikacji na poszczególnych działkach nie większą niż 20% ich powierzchni.

§ 10. Wymagania dotyczące cech architektury nowej zabudowy:

1. Mieszkalnej wolno stojącej oznaczonej symbolem **MN**:

1) ustala się:

a) zabudowa mieszkalna jednorodzinna, wolno stojąca lub bliźniacza nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

b) formę dachów - jako dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci głównych od 35° do 60°, kryte dachówką,

c) nowa zabudowa powinna nawiązywać do cech regionalnych zabudowy historycznej w Bytomiu Odrzańskim zwłaszcza w zakresie formy dachów a także detali i materiałów wykończenia ścian,

d) nie określa się położenia kalenicy w stosunku do dróg dojazdowych KD oraz drogi lokalnej **KDL-15**.

2) dopuszcza się:

a) podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

b) realizację grzewczych kolektorów słonecznych montowanych na budynkach lub własnych konstrukcjach.

2. Cmentarnej na terenie oznaczonym symbolem **1ZC**

- ustala się: architektura projektowana indywidualnie harmonizująca z zabudową rejonu Bytomia Odrzańskiego.

3. Terenów oznaczonych symbolem **UR**

1) nie ustala się:

- wymagań dotyczących cech zabudowy.

2) dopuszcza się:

- realizację urządzeń technicznych i technologicznych na zewnątrz obiektów w tym grzewczych kolektorów słonecznych.

§11. Gabaryty obiektów realizowanych na terenach objętych planem, które:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1 – 7 MN i RO**

- **ustala się:** położenie kalenicy na wysokości 9,0 m nad projektowany poziom terenu przed wejściem do budynku, z dopuszczeniem odstępstwa od tego ustalenia w granicach do 25% wielkości ustalonej.

2. Dla terenu cmentarza komunalnego oznaczonego symbolem **1ZC**

- **ustala się:** wysokość kaplicy cmentarnej mierzona od poziomu terenu przy wejściu do najwyższego punktu nie może przekroczyć 12,0 m z dopuszczeniem odstępstwa w zakresie do 10% podanej wartości.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **UR**

- **ustala się:** wysokość nieprzekraczalna obiektów i budowli mierzoną w najwyższym ich punkcie od poziomu terenu otaczającego, nie może przekroczyć 6,0 m.

§12. Wskaźniki intensywności zabudowy dla działek położonych w poszczególnych obszarach funkcjonalnych kształtowane przez zapis §3 i §9 niniejszej uchwały ustalane będą indywidualnie w oparciu o faktyczne wielkości powierzchni działek oraz inwestycji i w związku z tym wartości liczbowej nie określa się.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§13.1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2 Tereny objęte planem położone są w obszarze ochrony krajobrazowej na podstawie decyzji Nr 69 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 07.11.1957 r. a w związku z tym uzgodnienia wymagają wszelkie nowe lokalizacje oraz działania mające wpływ na zmianę krajobrazu. Ustalenia w tym zakresie zostały zawarte w rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały.

3. W granicach terenu objętego planem występują stanowiska archeologiczne, w jego południowo – wschodniej części obszar AZP 66-17, st. 73, 74. Ustalenia w tym zakresie zostały zawarte w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

4. W granicach terenu objętego planem występują gleby III i IV klasy bonitacyjnej użytkowane rolniczo. Tereny te wymagają zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§14.1. Wszelkie działania w granicach terenu objętego planem poprzedzone zostaną dokonaniem scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z:

- 1) przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 2) przebiegiem wyznaczonej w planie w oparciu o ulicę Polną drogi głównej **KDL-15**, oraz wyznaczonych dróg dojazdowych **KD**.

2. Na terenie objętym planem w zespołach zabudowy mieszkalnej MN, RO, oraz UR wprowadzono w planie, określające zasadę podziału wewnętrznego, postulowane nieobowiązujące linie podziałów wewnętrznych na działki. Ustalenia dotyczące ustalonych parametrów związanych z podziałem poszczególnych terenów na działki zawarte zostały w §3 niniejszej uchwały.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym.

§15.1. Układ komunikacyjny dróg dojazdowych przewidziany dla obsługi terenu objętego planem, oparty jest na wyznaczonym w planie przebiegu drogi oznaczonej symbolem **KDL-15**.

2. Droga **KDL-15** tworzy powiązanie śródmieścia miasta przez odcinek ulicy Polnej z układem zewnętrznej komunikacji Bytom – Głogów.

§16. Dla układu komunikacyjnego o którym mowa w §15:

1) ustala się:

- a) modernizację odcinka drogi **1KD-10** od ulicy Kopernika do ulicy Polnej,
- b) modernizację skrzyżowania ulicy od strony nowego cmentarza z ulicą Botaniczną i drogą **1KD-10**.

2) dopuszcza się:

- etapową realizację układu komunikacyjnego terenu objętego planem w tym etapową realizację drogi **KDL-15**.

§17. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla obsługi nowego cmentarza komunalnego i terenów mieszkaniowych, dla których:

1) - ustala się:

W zakresie dostawy wody:

- a) dostawę wody należy zapewnić z istniejących sieci wodociągowych ułożonych w ulicy Głogowskiej i ulicy Szerokiej,
- b) realizację sieci wodociągowych Ø 110 i Ø90 mm o przebiegu jak pokazano na rysunku planu,
- c) zamontowanie na sieciach hydrantów naziemnych przeciwpożarowych o średnicy Ø80 mm zlokalizowanych jak pokazano na rysunku planu,
- d) realizację na terenach cmentarza oznaczonych symbolami **1ZC** i **2ZC** wewnętrznej sieci

wodociągowej z punktami czerpalnymi dla potrzeb porządkowych i konserwacji zieleni urządzonej.

W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej studzienki na kolektorze Ø 0,25 m przez ustalony grawitacyjno – ciśnieniowy system składający się z:
- b) realizację kanałów grawitacyjnych Ø 0,2 m ułożonych jak pokazano na rysunku planu,
- c) realizację sieciowej przepompowni ścieków, zlokalizowanej w obszarze placu nawrotowego jak pokazano na rysunku planu,
- d) realizację rurociągu tłocznego ułożonego a pasie terenu oznaczonego symbolem **TIT**, położonego pomiędzy pasem drogowym ulicy Kopernika - drogi wojewódzkiej a terenem mieszkaniowym oznaczonym symbolem **1 MN**.

W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- a) z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL-15, KD-10, KD-8, oraz terenu oznaczonego symbolem UR, systemem kanalizacji deszczowej do istniejących cieków wodnych po przepuszczeniu przez urządzenia separujące,
- b) realizację kanałów grawitacyjnych Ø 0,3 i Ø 0,4 m, ułożonych jak pokazano na rysunku planu,
- c) na terenach oznaczonych symbolami 1ZC, 2ZC, ZC,KS i MN, zatrzymanie wód opadowych na terenach poszczególnych działek, z zachowaniem zasad retencji, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniem.

W zakresie oświetlenia terenu:

- realizację oświetlenia ulic,

W zakresie zasilania elektroenergetycznego:

- a) zasilanie terenów mieszkaniowych oraz terenów rzemieślniczych usługowo - produkcyjnych oznaczonych symbolami MN i UR, ze stacji transformatorowych posiadających ustaloną lokalizację jak pokazano na rysunku planu,
- b) zasilanie terenu cmentarza komunalnego oznaczonego symbolem ZC z istniejącej stacji transformatorowej położonej na terenie PKP,
- c) skablowanie, istniejących na terenie objętym planem, napowietrznych linii SN ,
- d) realizację, zastępujących istniejącą sieć napowietrzną, kablowych linii SN, zgodnie z ustaloną, pokazaną na rysunku planu trasą przebiegu i ustalonymi z zarządcą istniejących sieci, warunkami,
- e) realizację sieci elektroenergetycznych po zniwelowaniu terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci i wcześniejszego ułożenia ustalonego uzbrojenia położonego głębiej niż 0,8 m poniżej poziomu docelowego.
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w zespole zabudowy **6MN**.

W zakresie gromadzenia odpadów:

- obowiązek realizacji i stosowania regulacji prawnych obowiązujących na terenie miasta Bytom Odrzański.

2) dopuszcza się:

- 1) etapową realizację infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych na obszarze objętym planem,
- 2) w następnych etapach projektowania, po uzyskaniu akceptacji Burmistrza Bytomia Odrzańskiego

dopuszcza się zmiany:

- a) średnic i tras sieci wodociągowych,
 - b) korektę i uzupełnienie przebiegu tras sieci kanalizacji sanitarnej oraz miejsca włączenia tej sieci do istniejącej sieci kanalizacyjnej Ø250, ze względu na uwarunkowania wynikające z etapowej realizacji sieci,
 - c) zmianę średnic kanałów deszczowych, korektę i uzupełnienie przebiegu sieci kanalizacji deszczowej, oraz ustalenie dodatkowych miejsc odprowadzenia wód opadowych do istniejących cieków z zastrzeżeniem stosowania wymaganych urządzeń do separowania zanieczyszczeń.
- 3) odprowadzenie wód opadowych z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZC**, do kanalizacji deszczowej położonej w drodze KDL-15, lub drodze 3KD-10,
- 4) realizację etapową budowy kablowej linii SN, pod warunkiem wcześniejszej realizacji odcinka, położonego na ustalonym terenie cmentarza komunalnego,
- 5) budowę dodatkowej stacji transformatorowej na terenie własnym inwestora, stosownie do potrzeb, w przypadku uzasadnionym względami ekonomicznymi przy zwiększonej mocy zapotrzebowania.
- 6) realizację sieci gazowej, gazu przewodowego niskiego ciśnienia, przeznaczonego do celów grzewczych i bytowych,
- 7) realizację sieci teletechnicznych obsługujących obszar objęty planem,

3) zakazuje się:

- 1) prowadzenia tras sieci infrastruktury technicznej w pasie zieleni, posiadającym ustaloną szerokość 4,0 m, i przeznaczonym do nasadzeń zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew, biegnącego wzdłuż jezdni drogi **KDL-15**, na całej jej długości,
- 2) realizacji masztów i urządzeń przekaźnikowych telefonii komórkowej na terenie objętym ustaleniami planu,
- 3) stosowania jako źródła energii, paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymagań przepisów o ochronie środowiska naturalnego.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów

§18. - ustala się: wykorzystanie terenów objętych planem w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy

§19 . 1. W zakresie ochrony powierzchni obowiązuje użytkowanie gruntów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu miejscowego.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, obowiązującymi będą proekologiczne czynniki grzejne.

3. Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym symbolem **ZI** obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji określonych w §3 poz.12.

Rozdział 12

Stawki procentowe na podstawie których , ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy

§20. Ustala się 20% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytomia Odrzańskiego

§22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Załącznik Nr 2
do uchwały Rady Miejskiej
w Bytomiu Odrzańskim
Nr XVI/120/2008
z dnia 24 lipca 2008 r

Wykaz rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Polnej w Bytomiu Odrzańskim.

lp.	data wpły- wu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	oznacze nie nieruch omości której dotyczy uwaga	ustalenia projektu m.p.z.p.	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzglę dniona	uwaga nieuwzgl ędniona	uwaga uwzglę dniona	uwaga nieuwzgl ędniona	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		NIE WNIESIONO UWAG DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU PLANU.								

Załączniki - brak

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania, zgodnie z art. 17 pkt.12, 13 i 14, oraz art. 19 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2003 r. Nr 80.poz.717 ze zm.).

na podstawie jak wyżej stwierdza się:

1. Do zadań własnych gminy realizowanych etapowo będzie należała:
 - a) realizacja modernizacji infrastruktury technicznej,
 - b) budowa nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - c) budowa drogi lokalnej i dróg dojazdowych do wyznaczonych terenów nowego cmentarza i terenów zabudowy mieszkaniowej

2. Ze względu na potrzebę zagospodarowania przede wszystkim terenów wyznaczonych w planie pod funkcję nowego cmentarza, uchwalenie przedmiotowego planu jest celowe i uzasadnione.