

**UCHWAŁA Nr XXII/228/2018**  
**Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim**  
**z dnia 26 kwietnia 2018 roku**

w sprawie: *oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrzański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bytom Odrzański.*

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017r. poz.1875 ze zm.) oraz art.32 ust.2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017r. poz.1073 ze zm.)

uchwała się, co następuje:

§1. Przyjmuje się „*Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrzański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bytom Odrzański*”, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytomia Odrzańskiego.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego i opublikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
*Chmielewski*  
Andrzej Chmielewski



Załącznik do uchwały  
Nr XXII/228/2018  
Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim  
z dnia 26 kwietnia 2018 roku

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BYTOM ODRZAŃSKI ORAZ MIEJSCOWYCH  
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NA TERENIE GMINY BYTOM ODRZAŃSKI**

**Opracowanie:**



**Autor:**

mgr inż. Michał Mandziuk

**Głogów, kwiecień 2018**

## Zawartość

1. WPROWADZENIE.....	3
1.1. Podstawa prawna opracowania.....	3
1.2. Cel opracowania .....	3
1.3. Metodyka opracowania.....	3
1.4. Charakterystyka gminy .....	4
1.4.1. Położenie geograficzne i administracyjne .....	4
1.4.2. Uwarunkowania historyczne od 1945 roku. ....	6
1.4.3. Potencjał ludnościowy .....	7
1.4.4. Potencjał gospodarczy .....	9
2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY BYTOM ODRZAŃSKI .....	9
2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego... 9	
2.1.1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	9
2.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi.....	11
2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	11
2.2.1. Analiza pokrycia terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego .....	12
2.2.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi.....	16
2.3. Ocena dokumentów planistycznych w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz w oparciu o wnioski złożone do studium .....	18
2.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy .....	19
3. WNIOSKI KOŃCOWE.....	21
3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych.....	21
3.2. Harmonogram prac planistycznych .....	21

## **1. WPROWADZENIE**

### **1.1. Podstawa prawna opracowania**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, burmistrz przekazuje radzie miejskiej wyniki analiz. Rada ta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych,

a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych.

Burmistrz zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma obowiązek wykonywania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady. Gmina Bytom Odrzański nie opracowała do tej pory dokumentu, o którym mowa w przywołanym wyżej artykule. W związku z powyższym, niniejsza analiza stanowi pierwszą, kompleksową analizę stanu zagospodarowania przestrzennego gminy.

### **1.2. Cel opracowania**

Konieczność przeprowadzenia oceny aktualności dokumentów planistycznych w gminie wynika nie tylko z dyspozycji ustawowej, ale również z potrzeby usystematyzowania wiedzy dotyczącej stanu zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. W celu osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego gminy istotnym jest monitorowanie i koordynowanie działań planistycznych. Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrzański oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na tę ocenę złożyły się analiza zmian w zagospodarowaniu gminy, analiza wniosków oraz decyzji administracyjnych przy uwzględnieniu przebiegu dotychczasowych prac planistycznych. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę potrzeb sporządzenia i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

### **1.3. Metodyka opracowania**

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie Bytom Odrzański oraz scharakteryzowaniu istniejących i spodziewanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania na poszczególnych obszarach gminy.

W ramach niniejszej oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytom Odrzański dokonano:

- analizy złożonych wniosków w sprawie zmian lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrzański,
- analizy wydawanych przez burmistrza decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy i miasta,
- oceny zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- oceny zgodności planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny stopnia realizacji planów,
- oceny postępów w sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zidentyfikowania obszarów o największym ruchu inwestycyjnym, wymagających szczególnego monitorowania i opracowania planów miejscowych.

Jako wniosek końcowy z ww. analiz i ocen określono propozycje kierunków działań i zakres aktualizacji studium oraz zmian planów miejscowych. Zwieńczeniem niniejszego opracowania jest przedstawienie projektu wieloletniego harmonogramu prac planistycznych oraz projektu uchwały rady miejskiej w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym dokumencie zastosowano nazwy zamienne dla Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: *plan, plan miejscowy, miejscowy plan*; dla Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: *studium, studium uwarunkowań*.

## **1.4. Charakterystyka gminy**

### **1.4.1. Położenie geograficzne i administracyjne**

Gmina Bytom Odrzański położona jest w południowej części województwa lubuskiego. Administracyjnie przynależy do powiatu nowosolskiego, stanowiąc jego południowy fragment, sąsiadujący:

- od strony wschodniej z gminą Żukowice, powiat głogowski, woj. dolnośląskie,
- od strony południowej z gminą Niegosławice, powiat zagański, woj. lubuskie,
- od strony południowej i zachodniej z gminą Nowe Miasteczko i gminą wiejską Nowa Sól, powiat nowosolski
- od strony północnej z gminą Siedlisko, powiat nowosolski (granice między gminami stanowi rzeka Odra).

Gmina znajduje się w sąsiedztwie dwóch zespołów przestrzenno-gospodarczych: zielonogórskiego i legnicko-głogowskiego. Odległość miasta Bytom Odrzański od sąsiednich miast wynosi :

- Zielona Góra - ok. 35 km,
- Nowa Sól - ok. 12 km,
- Głogów (woj. dolnośląskie) - ok. 22 km,

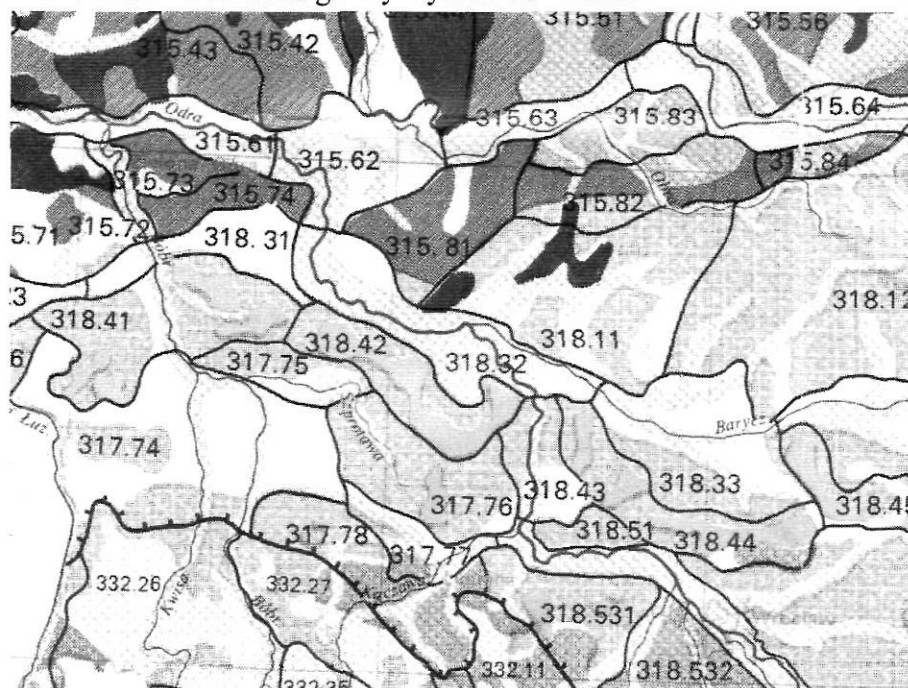
- Kożuchów - ok. 16 km,
- Nowe Miasteczko - ok. 8 km.

Ośrodkiem administracyjnym gminy jest miasto Bytom Odrzański. Ratusz miejski będący siedzibą władz gminy znajduje się, według współrzędnych geograficznych, na szerokości N: 51°43'51.30" i długości E: 15°49'34.65".

W skład gminy wchodzi 1 miasto: Bytom Odrzański oraz 10 sołectw: Bodzów, Bonów, Bycz, Drogomil, Królikowice, Małaszowice, Popowo, Tarnów Bycki, Sobolice i Wierzbnica.

Gminę Bytom Odrzański dzielą dwa makro i mezo regiony. Północna część gminy znajduje się na obszarze Obniżenia Milicko-Głogowskiego, mezoregion Pradolina Głogowska, natomiast południowa część gminy leży na obszarze Wału Trzebnickiego, mezoregion Wzgórze Dalkowskie.

Pradolina Głogowska (318.32) przedstawia dużą formę dolinną szerokości do 12 km, długości ok. 70 km i powierzchni 850 km<sup>2</sup>, ciągnącą się od Wąsoszy nad Baryczą po Nową Sól. Było to początkowo zagłębienie końcowe lodowca warciańskiego, z którego zostały wydarte warstwy trzeciorzędowe z węglem brunatnym, spiętrzone we Wzgórzach Dalkowskich, towarzyszących tej formie wklęsłej od strony południowej. W pradolinie występuje szeroki taras łąkowy i piaszczyste tarasy plejstoceniowe z wydymami, zajęte przeważnie przez lasy. Wzgórze Dalkowskie (318.42) rozciągają się 100 km, przy szerokości ok. 10 km, pomiędzy Wzniesieniami Żarskimi na zachodzie, a Obniżeniem Ścinawskim na wschodzie, wykorzystywanym przez poprzeczną dolinę Odry. Na północy sąsiadują z Pradolina Głogowską, na południu z Równiną Szprotawską i Wysoczyzną Lubińską. W budowie Wzgórz Dalkowskich biorą udział glajotektoniczne spiętrzone warstwy neogenu i starszego plejstocenu. Wzgórze Dalkowskie zajmują ok. 1200 km<sup>2</sup> powierzchni z małą ilością lasów. Na terenach piaszczystych są to bory mieszane z sosną i dębem, na wzniesieniach pojawiają się buk, jodła i świerk (J. Kondracki, 1998). Niniejszy rysunek przedstawia rozmieszczenie typów krajobrazu wraz z obszarem gminy Bytom Odrzański



Rysunek 1 Fragment mapy "Typy krajobrazu naturalnego i jednostki fizycznogeograficzne", J. Kondracki, J. Ostrowski, PAN

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa (C-E 59) o znaczeniu magistralnym (Wrocław - Zielona Góra - Szczecin), która jest elementem ciągu transportowego biegnącego z Malmö – Ystad do Ostravy.

Ponadto, przez teren gminy przebiegają drogi wojewódzkie stanowiące powiązanie:

- z drogą krajową nr 3, Świnoujście - Szczecin - Zielona Góra - Jelenia Góra, Jakuszyce (przejście graniczne z Czechami), z odgałęzieniem w Lubinie w kierunku Wrocławia,
- z drogą krajową nr 12, Szprotawa - Żagań - Żary - Łęknica (przejście graniczne z Niemcami).

Układ dróg stwarza korzystną sytuację komunikacyjną w kierunkach północnym i południowym, a także w kierunku zachodnim do drogowych przejść granicznych z Niemcami. Z ekonomicznego punktu widzenia położenie miasta i gminy jest korzystne, a istniejące powiązania drogowe stanowią element sprzyjający obsłudze transportowej. Jedną z głównych bolączek transportowych miasta jest brak przeprawy mostowej na rzece Odrze, która skomunikowałaby miasto z gminą sąsiednią – Siedlisko.

#### **1.4.2. Uwarunkowania historyczne od 1945 roku**

W przypadku Bytomia Odrzańskiego osadnictwo powojenne przybrało zorganizowany i usystematyzowany charakter dopiero we wrześniu 1945 roku. W grudniu tego roku w mieście zamieszkiwało tylko 786 Polaków i 350 Niemców, co stanowiło zaledwie 1/3 stanu mieszkańców sprzed wojny. Zasiedlanie wsi położonych w gminie Bytom Odrzański przebiegało szybciej niż zasiedlanie miasta. Równie skomplikowana jak sytuacja budownictwa, była w 1945 roku. sprawa infrastruktury komunalnej, gdyż Bytom od wieków borykał się z problemem dostarczania wody pitnej. Ważnym dla miasta było przywrócenie komunikacji przez Odrę. Zniszczona w 1945 roku konstrukcja mostu zalegała w wodzie, tarasując port wodny. Jego odbudowa okazała się problemem nie tylko ekonomicznym, ale również konstrukcyjnym. Uruchomiony prom rzeczny przynosił straty finansowe, co skutkowało wyłączeniem po 1950 roku ze składu gminy wsi na prawym brzegu Odry i utworzenia gminy Siedlisko. Prowadzone w latach czterdziestych wyburzenia budynków w Bytomiu Odrzańskim nabrały tempa w latach pięćdziesiątych, kiedy miasto zakwalifikowano do tzw. akcji rozbiórkowej. Pozyskiwanie cegły było tutaj zdecydowanie łatwiejsze niż w Głogowie, gdyż rozbierano najczęściej całe budynki. Według szacunków rozebrano około 90 budynków mieszkalnych. Michał Witwicki w szkicu urbanistyczno-historycznym miasta pisał: „50% domów w śródmieściu nie istnieje, bądź znajduje się w stanie zdevastowania nie rokującego nadziei na uratowanie”. Problemem okazały się w dużej mierze naciski władz centralnych mające na celu dewastację zachowanej tkanki miejskiej. Tak stało się m.in. z kamienicą na Rynku 28, którą pomimo licznych protestów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków doprowadzono do rozbiórki, a na jej miejscu został zbudowany parterowy pawilon handlowy, zakłócając harmonijną zabudowę centrum miasta. W drugiej połowie lat pięćdziesiątych Wojewódzka Komisja Planowania Gospodarczego opracowała plan odbudowy Bytomia Odrzańskiego. Miasto uznane zostało za „jeden z najważniejszych zabytków urbanistyczno-architektonicznych województwa zielonogórskiego”. W planie tym przewidziano rozwój Bytomia jako zaplecza mieszkaniowego dla rozwijającej się Nowej Soli. Starania wielu osób zaangażowanych w odbudowę i ochronę dziedzictwa Bytomia Odrzańskiego przyniosły wyczekiwane skutki

– w latach 1959-1960 przeprowadzona została kompleksowa ewidencja zabytków w mieście oraz objęto je stosowną ochroną. Odbudowę bytomskiej starówki rozpoczęto od budynków na Rynku. Należy zwrócić jednak uwagę, że wiele z nadających się do renowacji obiektów zostało bezpowrotnie zniszczonych przez niedbałość i ignorancję firm zajmujących się odbudową Starego Miasta. Już w końcu lat 60. władze miejskie skupiły się na przygotowaniu terenów pod budownictwo jednorodzinne, przeznaczając na ten cel m.in. obszar między ulicami Mickiewicza i Ogrodową. Według bilansu działalności Urzędu MiG z lat 1984-89 za najważniejsze osiągnięcia uznano: wykonanie połączeń telefonicznych z miejscowościami wiejskimi i utwardzenie dróg, oddanie do użytku świetlic wiejskich w Drogomilu i Byczu, budowę boiska w Wierzbnicy, rozpoczęcie melioracji terenów południowych gminy oraz budowę 7 budynków mieszkalnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową i powstanie ok. 150 domków jednorodzinnych. Zmiany ustrojowe postawiły przed gminą nowe wyzwania i możliwości. Na początku lat 90. rozwój budownictwa został jednak zahamowany. W roku 1993 oddano do użytku oczyszczalnię ścieków. Do roku 2003, przy znaczącym współdziałaniu MiG, zrealizowano I etap rządowego projektu budowy zabezpieczeń przeciwpowodziowych (od ul. Łąkowej do oczyszczalni ścieków). Wejście Polski do UE w 2004 roku otworzyło przed gminą możliwości korzystania z funduszy pomocowych. Od tego czasu zrealizowano szereg projektów, które w dużej mierze były finansowane z funduszy strukturalnych (*Bytom Odrzański 1945-2005 Rys Historyczny*, T. Andrzejewski, 2007).

#### **1.4.3. Potencjał ludnościowy**

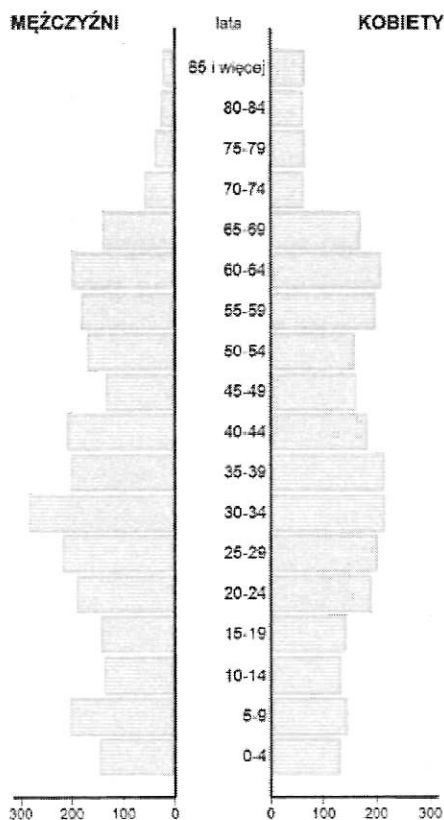
Od roku 2010 w mieście i gminie Bytom Odrzański zauważyć można spadek liczby mieszkańców. Według danych Urzędu Miejskiego, od 2010 roku do końca 2017 roku liczba stałych mieszkańców zmalała o 85 osób. Tendencja ta nie jest wyjątkiem na tle województwa. Według Prognozy Demograficznej na lata 2014 – 2050 dla województwa lubuskiego zakłada się, że do 2050 roku liczba ludności w województwie będzie stale zmniejszać się, przy czym tempo tego spadku przyspieszy po 2020 roku. Wyraźny ubytek ludności obserwowany będzie w miastach. Według prognozy, przez cały najbliższe lata utrzymywać się będzie ujemny przyrost naturalny, wystąpią także niekorzystne zmiany w strukturze ludności.



Tabela 1 Miejscowości Gminy Bytom Odrzański i liczba mieszkańców na dzień 31 grudnia w poszczególnych latach.  
(źródło: opracowanie własne wg danych Urzędu Miejskiego (pobyt stały)).

Miejscowość	Liczba mieszkańców			
	Rok 2010	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017
<b>miasto Bytom Odrzański</b>	4 467	4 412	4 378	4 347
<b>gmina, w tym:</b>	1 069	1 108	1 112	1 104
<b>Bodzów</b>	144	149	148	150
<b>Bonów</b>	119	111	112	105
<b>Bycz</b>	138	181	183	176
<b>Drogomil</b>	135	125	124	123
<b>Kropiwnik</b>	8	10	10	11
<b>Królikowice</b>	97	98	96	98
<b>Małaszowice</b>	98	104	105	107
<b>Popowo</b>	52	47	48	49
<b>Sobolice</b>	35	35	36	36
<b>Tarnów Bycki</b>	84	76	75	72
<b>Wierzbnica</b>	159	172	175	177
<b>ogółem</b>	5 536	5 520	5 490	5 451

Wskaźnik feminizacji na koniec 2017 roku wyniósł 102,6. Od lat utrzymuje się ujemne saldo migracji – w roku 2017 napływ: 27 osób, odpływ: 60 osób.



Rysunek 2 Piramida wieku mieszkańców gminy Bytom Odrzański w roku 2015.  
(źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016)

Wskaźniki demograficzne są ważnym elementem analizy aktualności studium i planów miejscowych. Stanowią podstawę do planowania nowych terenów inwestycyjnych, głównie pod budownictwo mieszkaniowe. Uwzględnia się je również przy bilansowaniu terenów na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

#### **1.4.4. Potencjał gospodarczy**

Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Nowej Soli liczba zarejestrowanych osób bezrobotnych w gminie i mieście Bytom Odrzański na koniec roku 2017 roku wyniosła 137 i zmniejszyła się względem końca 2014 roku o 156 osób. Odzwierciedla to dobre tendencje na krajowym i regionalnym rynku pracy.

*Tabela 2 Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON w gminie Bytom Odrzański (źródło: GUS)*

<b>lata</b>	<b>2012</b>	<b>2014</b>	<b>2016</b>
ogółem	366	397	417
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	21	20	20
przemysł i budownictwo	107	120	124
pozostała działalność	238	257	273

## **2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY BYTOM ODRZAŃSKI**

### **2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

#### **2.1.1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański przyjęto uchwałą Nr III/20/03 z dnia 28 lutego 2003 roku. Zostało ono sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 138 ze zm.). Gmina do dnia dzisiejszego nie podejmowała zmian tego opracowania, jednak 19 lutego 2014 roku Wojewoda Lubuski wydał zarządzenie zastępcze w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański w zakresie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin. W ślad za tym, uchwałą Nr XXIX/304/2014 z dnia 7 listopada 2014 roku Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim przystąpiła do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta

i Gminy Bytom Odrzański. Z powodu licznych zmian prawnych w materii sporządzania studium, jego projekt znajduje się na etapie opiniowania i uzgodnień.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ostatniej zmiany studium z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 ze zm.), w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. Studium zostało również poddane ocenie zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 roku Nr 118 poz. 1233).

Od uchwalenia obecnie obowiązującego studium minęło prawie 15 lat. W tym czasie zmieniła się doktryna w planowaniu przestrzennym. Uchwalono nową ustawę: „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, a na jej potrzeby stworzono szereg aktów wykonawczych. Ostatnie lata przyniosły kolejne zmiany w postaci przyjętych przez rząd ustaw o rewitalizacji czy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Największe zmiany dotyczące ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwiększające możliwości **ochrony krajobrazu**, weszły w życie 11 września 2015 roku wraz z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774 ze zm.). Istotną zmianą ww. ustawy jest konieczność uwzględnienia w planach miejscowych wyników audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa oraz obowiązek uzgadniania ich z zarządem województwa. Rady gmin mogą uchylać zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także warunki i zasady sytuowania szyldów, zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na obszarze całej gminy. Gminy dysponują możliwością tworzenia nowego aktu prawa miejscowego oraz ustalania kar w przypadku nie stosowania się do uchwały.

Kolejną znaczącą zmianą legislacyjną, mającą wpływ na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest wejście w życie w dniu 18 listopada 2015 roku ustawy z dnia 9 października 2015 roku o **rewitalizacji** (Dz. U. z 2017 roku poz. 1023 ze zm.). Obowiązkowa treść studium uległa znaczącym zmianom, które wzmacniają rolę tego dokumentu w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzenie m.in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz na bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwia dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy.

**Wprowadzone przez powyższe ustawy zmiany nie powodują nieważności studium. Należy jednak, przy jego obecnej zmianie, doprowadzić do zgodności z przepisami tych ustaw.**

### **2.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański nie było zmieniane od daty uchwalenia, tj. roku 2003. Od tej daty wiele przepisów odrębnych uległo zmianie. Należy zatem w możliwie najszybszym czasie uchwalić nowy dokument, który spełni wymagania aktualnych przepisów odrębnych.

Ustawa o rewitalizacji stworzyła samorządom gminnym podstawę prawną do podjęcia kompleksowych działań służących rewitalizacji obszarów zdegradowanych poprzez możliwość opracowania gminnego programu rewitalizacji, który jest podstawą do stosowania specjalnych rozwiązań ustawowych – Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz Miejscowego Planu Rewitalizacji. Ustawa ta umożliwi realizację procesu rewitalizacji przez gminy, poprzez przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poszerzonego o ustalenia realizacyjne w części dotyczącej działań typowo planistycznych bądź inwestycyjnych (zmiana struktury funkcjonalnej obszaru, realizacja inwestycji budowlanych, urządzenie przestrzeni publicznych).

W obecnie obowiązującym studium jako obszary podlegające ochronie w zakresie środowiska ujęto:

- Obszar Chronionego Krajobrazu (Wzgórza Dalkowskie),
- Rezerwat Leśny „Annabrzeskie Wąwozy”,
- pomniki przyrody.

Zmiana studium, poza powyższymi, powinna objąć:

- Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014,
- Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004.

Błędnie wobec obecnego stanu prawnego, ochroną objęte są również użytki rolne klasy IV.

W odniesieniu do uwarunkowań wynikających z ochrony wartości kulturowych aktualizacji wymaga wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wykaz obiektów objętych ewidencją konserwatorską. Część z nich została skreślona z ww. list. Wiele danych zewnętrznych, które wykorzystano do sporządzenia obecnie obowiązującego studium wymaga aktualizacji lub zmiany/wykreślenia.

**W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrzański należy uznać za znacząco odbiegające od obecnych wymagań prawnych. Prowadzona aktualnie zmiana studium powinna uwzględnić powyższe wymagania oraz zmiany, które zaszły od daty uchwalenia dokumentu.**

## **2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Pełni rolę podstawowego instrumentu planowania przestrzennego w gminie, ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych. Sporządzanie nowych oraz dokonywane zmian istniejących planów miejscowych wynika głównie z:

- wniosków właścicieli gruntów, składanych do Burmistrza Bytomia Odrzańskiego,
- wniosków „z urzędu” dotyczących realizacji inwestycji gminnych,
- bieżących analiz zmian zachodzących w zagospodarowaniu gminy i ujawniających się przy tym potrzeb planistycznych,
- wymagań wynikających z wprowadzenia w lipcu 2003 roku nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym ustaleń studium wiążących dla rozwiązań planów miejscowych.

W ostatnim czasie do tutejszego urzędu spłynął jeden wniosek o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej, który został pozytywnie rozpatrzony – podjęto prace zmierzające do zmiany ww. planu.

### 2.2.1. Analiza pokrycia terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański obowiązuje 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 166 ha, co stanowi ok. 3,2% powierzchni gminy (5238 ha). Choć stopień pokrycia kraju miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest również niewielki – ok. 30%, to podkreślenia wymaga niski procent pokrycia planami gminy Bytom Odrzański.

Tabela 3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. (źródło: dane Urzędu Miejskiego w Bytomiu Odrzańskim)

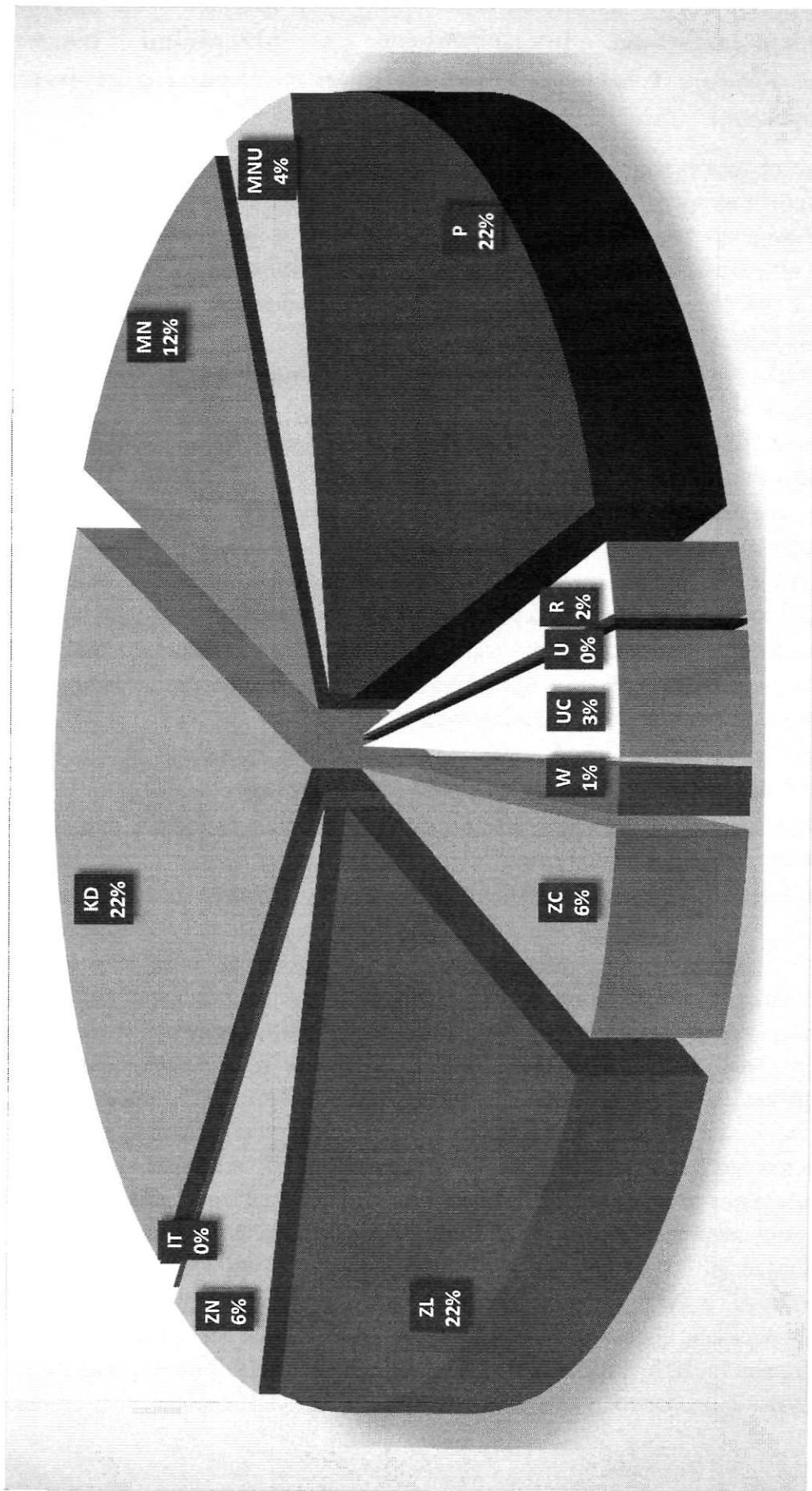
L.p.	Tytuł uchwały	Uchwała Rady Miejskiej	Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego	Uwagi
1.	Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Bytom Odrzański	XXX/111/83/83, z dnia 16.12.1983 roku	Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 2, poz. 11 z 1984 roku	Stracił ważność z dniem: 31.12.2002 roku
2.	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrzański	XII/51/89, z dnia 28.11.1989 roku	Dz. Urz. Woj.Ziel. Nr 17, poz. 331, z dnia 30.11.1989 roku	Stracił ważność z dniem 31.12.2002 roku
3.	Zmiana nr 1/97 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr X11/51/89 R.N. MiG w Bytomiu Odrz., z dnia 28.11.1989 roku	XXIX/188/98, z dnia 28.01.1998 roku	Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 4, poz. 39, z dnia 20.03.1998 roku	
4.	Zmiana nr 3/97 miejscowego planu	XXIX/189/98	Dz. Urz. Woj. Ziel.	

	zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXIII/83/83 R.N.MiG w Bytomiu Odrz. z dnia 16.12.1983 roku	z dnia 28. 01.1998 roku	Nr 4, poz. 40, z dnia 20.03.1998 roku
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXXIII/83/83 R.N. MiG w Bytomiu Odrz. – teren przy ul. Poprzecznej z przeznaczeniem na cele funkcji rolniczej	XIX/144/01, z dnia 02.02.2001 roku	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 26, poz. 309, z dnia 22.06.2001 roku
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przy ul. Kościelnej i Głogowskiej	XIX/145/01 z dnia 02.02.2001 roku	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 26, poz. 310, z dnia 22.06.2001 roku
7.	Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrz. obejmującej obszar położony w granicach miasta Bytom Odrz. i wsi Tarnów Bycki, z przeznaczeniem pod budowę wału przeciwpowodziowego wzdłuż rzeki Odry	XIX/146/01, z dnia 02.02.2001 roku	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 26, poz. 311, z dnia 22.06.2001 roku
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrz., obejmującego tereny położone w granicach wsi Tarnów Bycki	XIX/147/02  Z dnia 02.02.2001 roku	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 26, poz. 312, z dnia 22.06.2001 roku
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bytom Odrz., obejmującego tereny położone w granicach wsi Bodzów, Bonów i Wierzbnica	XIX/148/01 z dnia 02. 02. 2001 roku	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 26, poz. 313, z dnia 22. 06.2001 roku
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Miasta i Gminy Bytom Odrz.	XVI/126/05 z dnia 11.02.2005 roku	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 12, poz. 216, z dnia 18.03.2005 roku
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim przy ul. Młyńskiej	XII/87/2007 z dnia 12.12.2007 roku	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 10, poz. 264, z dnia 31.01.2008 roku
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Bytomiu Odrzańskim w rejonie ulicy Polnej	XVI/120/2008 z dnia 24.07.2008 roku	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 96, poz. 142 7, z dnia 22.09.2008 roku

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeważająca część terenów przeznaczona jest pod tereny produkcji – ok. 22,4 %, co związane jest z otwarciem się gminy na lokalizację przemysłu nieuciążliwego w bliskim otoczeniu miasta. Plan uchwalony pod tereny przemysłowe i usługowe stanowi dobrą ofertę dla potencjalnych inwestorów. Drugim pod względem udziału jest teren dróg i ciągów komunikacyjnych, które występują w większości planów w celu obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę – ok. 21,7 % powierzchni obowiązujących planów. Również lasy, tereny zielone i zadrzewienia mają duży udział w strukturze przeznaczeń w mpzp – ok. 21,6%, gdyż ujmują tereny dolesień na terenie gminy oraz tzw. Błoni (terenów nadodrzańskich).

*Tabela 4 Udział procentowy poszczególnych funkcji w obowiązujących miejscowych planach (źródło: opracowanie własne)*

<b>Symbol</b>	<b>Przeznaczenie</b>	<b>Udział procentowy</b>
<b>P</b>	Aktywność gospodarcza, przemysł, składy, magazyny, tereny produkcji energii odnawialnej	22,38
<b>KD</b>	Tereny dróg i ciągów komunikacyjnych	21,73
<b>ZL</b>	Lasy	21,64
<b>MN</b>	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	11,70
<b>ZN</b>	Zieleń urządzona, wały przeciwpowodziowe, zieleń izolacyjna	5,79
<b>ZC</b>	Cmentarze	5,73
<b>MNU</b>	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług	4,24
<b>UC</b>	Usługi sportu i rekreacji, tereny zieleni	3,34
<b>R</b>	Tereny rolne	1,97
<b>W</b>	Tereny wód śródlądowych	1,31
<b>U</b>	Tereny usług	0,15
<b>IT</b>	Infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja, telekomunikacja, gazownictwo, energetyka, inne)	0,02



Wykres 1 Udział procentowy poszczególnych przeznaczzeń terenów ogółem w planach miejscowych (rozwiniecie skrótów na poprzedniej stronie) źródło: opracowanie własne



### **2.2.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi**

Analizując obowiązujące plany, w pierwszej kolejności zbadano zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczyło to art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi. Analiza ww. planów wykazała w nich następujące braki i błędy:

- brak słownika z użytymi definicjami, wybiórcze pojęcia definiowane są w tekście ustaleń planu,
- niepoprawna technika prawodawcza części ustaleń (powtarzające się ustalenia, cytowanie przepisów odrębnych),
- wprowadzenie ustaleń nieprzypisanych planom miejscowym oraz brak narzędzi do ich weryfikacji (zalecenia, nieweryfikowalne wymagania),
- brak zgodności z art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (brak określenia maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy, kąta nachylenia połąci dachowych, brak linii rozgraniczających, brak ustaleń dotyczących miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową),
- błędy w podstawie prawnej – brak powołania się na uchwałę inicjującą,
- nałożenie konieczności uzyskania zgody na inwestycję od zarządców sieci,
- wprowadzanie zakazów lokalizowania urządzeń służących przesyłowi radiowemu (niezgodność z przepisami odrębnymi)
- wprowadzanie zasad sytuowania reklam (zmiana ustawy wycofała możliwość takich ustaleń),

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę do wydania pozwolenia na budowę lub przyjęcie zgłoszenia o zamiarze wykonania robót budowlanych, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy jego ustaleń określony w art. 15 obowiązującej u.p.z.p. Wszystkie zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 roku, nr 15, poz. 139 ze zm.) nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te nie są również zgodne z wymogami rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku, nr 164, poz. 1587). Brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane, skutkować może często brakiem możliwości prawidłowego zbadania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego

przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przyjęciu zgłoszenia przez odpowiedni organ budowlany.

W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają dokonywania każdorazowo wstępnej interpretacji ich ustaleń. Może to prowadzić do rozbieżności w postępowaniach przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymagań stawianych aktom prawa miejscowego, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”

(Dz. U. z 2016 roku, poz. 282). W szczególności odnosi się to do powtarzania przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, odsyłania do przepisów innych aktów normatywnych, jak również umieszczania uzasadnień i komentarzy do wprowadzonych regulacji.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulegała zmianom wielokrotnie. Poniżej przedstawiono najistotniejsze z tych zmian:

- dodano art. 1 ust 2 pkt 10: *w planowaniu przestrzennym uwzględnia się potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,*
- zmieniono art. 4 ust. 4 odwołujący się do ust. 3, w obecnym brzmieniu: *ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu,*
- zmieniono art. 14 ust. 6: *planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu,*
- dodano art. 15 ust. 1 pkt 2: *w uzasadnieniu miejscowego planu przedstawia się w szczególności: zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32. ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,*
- zmieniono art. 15 ust. 2 pkt 6: *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,*
- zmieniono art. 15 ust. 2 pkt 7: *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,*
- dodano art. 15 ust. 3 pkt 3a: *w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urzędzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich*

*stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,*

- *– dodano art. 15 ust. 3 pkt 4a: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,*
- *– dodano art. 15 ust. 3 pkt 4b: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,*
- *– zmieniono art. 15 ust. 3 pkt 7: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,*
- *– zmieniono art. 15 ust. 3 pkt 8: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,*
- *– dodano art. 15 ust. 3 pkt 10: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,*
- *– dodano art. 20 ust. 1: plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.*

Na załączonej do niniejszej analizy planszy graficznej oznaczono zasięgi wszystkich obowiązujących obecnie oraz będących w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **2.3. Ocena dokumentów planistycznych w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz w oparciu o wnioski złożone do studium**

Projekt nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bytom Odrzański jest obecnie na etapie opiniowania i uzgodnień. Należy zatem przyjąć, że uwzględnia on złożone do tej pory wnioski o dokonanie zmian w studium – zarówno wnioski złożone w trakcie procedury planistycznej, jak również przed podjęciem uchwały intencyjnej.

## 2.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy obejmuje decyzje wydane w latach 2013-2017, przy czym uwzględniono decyzje, które nie zostały uchylone przez Burmistrza Bytomia Odrzańskiego na podstawie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niski stopień pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego skutkuje względnie dużą ilością wydawanych decyzji o warunkach zabudowy:

Tabela 5 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2013-2017 (źródło: opracowanie własne)

	MN	MNU	U	P	R	RM	K	I	SUMA
<b>1 – Bytom Odrzański</b>	64	1	8	2	0	2	2	0	79
<b>Bodzów</b>	1	0	0	0	0	0	0	0	1
<b>Bonów</b>	1	0	0	0	0	1	0	0	2
<b>Bycz</b>	31	0	1	0	0	1	0	0	33
<b>Drogomil</b>	7	0	0	2	0	3	0	0	12
<b>Królikowice</b>	4	0	0	0	0	0	0	0	4
<b>Małaszowice</b>	5	0	0	0	0	0	0	0	5
<b>Popowo</b>	3	0	0	0	0	3	0	0	6
<b>Tarnów Bycki</b>	3	0	1	1	0	5	0	1	11
<b>Wierzbnica</b>	39	1	2	1	2	3	0	0	48
<b>SUMA</b>	<b>158</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>18</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>201</b>

### Oznaczenia:

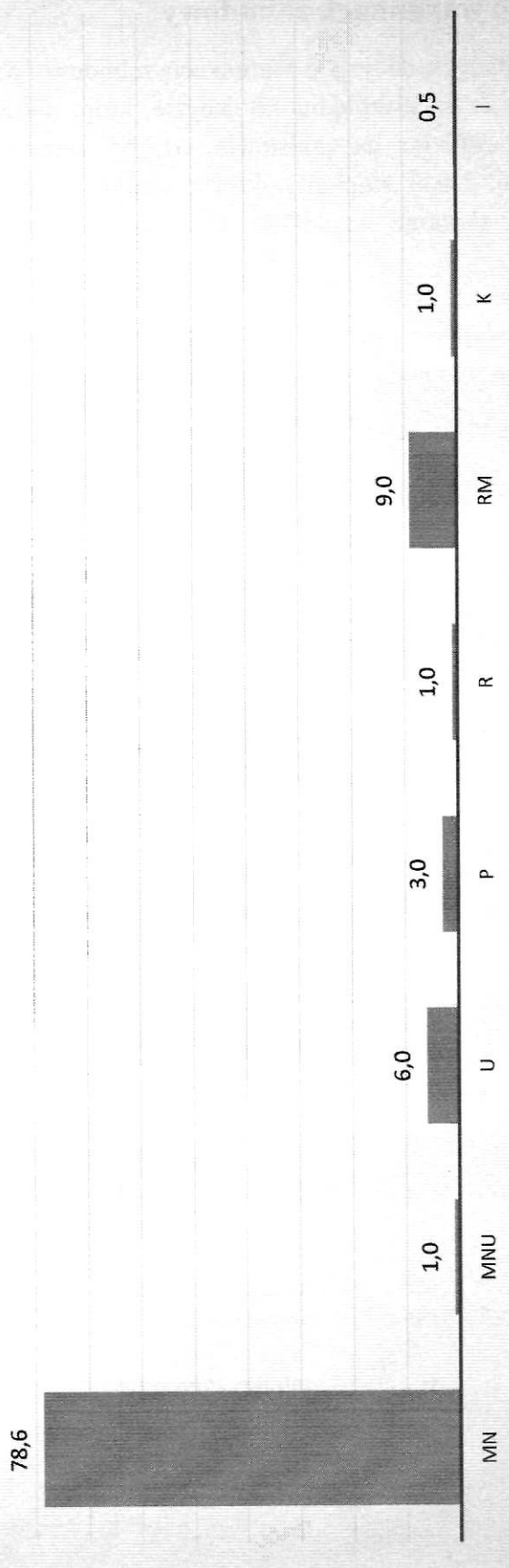
zabudowa mieszkalna jednorodzinna  
zabudowa mieszkalna jednorodzinna z usługami  
zabudowa usługowa  
zabudowa produkcyjna  
zabudowa rolnicza

MN  
MNU  
U  
P  
R

zabudowa zagrodowa  
komunikacja  
infrastruktura techniczna

RM  
K  
I

## Procentowy udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2013-2017



Wykres 2 Procentowy udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2013-2017 z podziałem na rodzaje zabudowy. (źródło: opracowanie własne)

Analizując zestawione decyzje stwierdzono co następuje:

- rocznie wydawanych jest ok. 30 – 60 decyzji o warunkach zabudowy,
- zdecydowana większość decyzji dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów z nią związanych (78,6%),
- z całości wyróżniają się również decyzje dotyczące zabudowy zagrodowej (9%) oraz usługowej (6%),
- gmina rozwija się głównie w kierunku budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

### **3. WNIOSKI KOŃCOWE**

#### **3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych**

Obecnie trwają prace nad nowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Bytom Odrzański. Rada Miejska uznała za konieczne podjęcie takich działań w celu aktualizacji obecnie obowiązującego dokumenty, dostosowania go do obowiązującego prawa oraz w celu uruchomienia nowych inwestycji na terenie gminy. Na podstawie przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Bytom Odrzański stwierdza się zasadność podjęcia działań mających na celu zmianę obowiązującego studium, które wymaga aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 roku poz. 1073 ze zm.), w tym uzupełnienia wszystkich danych przewidzianych jako obowiązkowych do uwzględnienia w studium, które określa ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 roku poz. 1023 ze zm.) oraz uwag wyartykułowanych w pkt 2.1.2 niniejszego dokumentu. Wyznaczenie kolejnych terenów pod zabudowę należy poprzedzić analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a także bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Głównym problemem gminy jest niski stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Część z nich została sporządzona w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te nie spełniają obecnie stawianych wymagań prawnych. Należy zatem dążyć do aktualizacji miejscowych planów, ale przede wszystkim do uzupełnienia terenów nieobjętych planami. Zmiany planów powinny następować zgodnie z potrzebami gospodarczymi i inwestycyjnymi, celami ponadlokalnymi oraz w odpowiedzi na wnioski składane przez inwestorów prywatnych.

Głównym wyznacznikiem terenów pretendowanych do objęcia miejscowymi planami są obszary oznaczone na planszy – załączniku graficznym do niniejszego opracowania. Przed przystąpieniem do zmian planów w kierunku zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przewidzieć konsekwencje finansowe i inwestycyjne (budowa infrastruktury technicznej), jakie poniesie gmina.

#### **3.2. Harmonogram prac planistycznych**

Polityka planistyczna realizowana w gminie Bytom Odrzański powinna doprowadzić do objęcia aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru

gminy. Tylko taka polityka przestrzenna pozwala prowadzić gospodarkę gminy w sposób zrównoważony i perspektywiczny. Wysokie koszty sporządzania dokumentów planistycznych są główną barierą w sporządzaniu nowych planów miejscowych, należy jednak dążyć do wypracowania modelu mającego na celu systematyczne obejmowanie ustaleniami planów kolejnych miejscowości.

Wyznacza się obszary, dla których istnieje wysoka potrzeba uchwalenia miejscowych planów:

L.p.	Obszar	Przesłanki
1.	Historyczne centrum miasta Bytom Odrzański	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona wysokich wartości kulturowych, historycznych i architektonicznych</li> <li>- ułatwienie procesów rewitalizacyjnych</li> <li>- uniemożliwienie wydania niepożądanych warunków zabudowy</li> </ul>
2.	Teren pomiędzy ulicami Kopernika i Głogowską w Bytomiu Odrzańskim	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ochrona cennego widokowo terenu</li> <li>- zapobieganie chaotycznej zabudowie w trudnych warunkach terenowych (duży spadek terenu)</li> </ul>
3.	Obszar ul. Młyńskiej, Pszenicznej i Zbożowej w Bytomiu Odrzańskim oraz północnych terenów obrębu geodezyjnego Wierzbnica	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duża ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy</li> <li>- potrzeba uporządkowania rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej</li> <li>- potrzeba zabezpieczenia terenów pod infrastrukturę techniczną, w tym drogi i sieci</li> <li>- potrzeba zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klas III i II na cele nierolne</li> </ul>
4.	Cały obręb geodezyjny Bycz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duża ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy</li> <li>- potrzeba zabezpieczenia terenów pod infrastrukturę techniczną, w tym drogi i sieci</li> <li>- potrzeba ochrony gruntów rolnych chronionych</li> <li>- zapobieganie chaotycznej zabudowie przy trudnych warunkach terenowych</li> </ul>
5.	Miejscowość Wierzbnica z terenami przyległymi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duża ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy</li> <li>- potrzeba zabezpieczenia terenów pod infrastrukturę techniczną, w tym drogi i sieci</li> <li>- potrzeba ochrony gruntów rolnych chronionych</li> <li>- zapobieganie chaotycznej zabudowie przy trudnych warunkach terenowych</li> </ul>

Tabela 6 Harmonogram prac planistycznych

	Zakres	Przedział czasowy (lata)
<b>Zadanie 1</b>	Ukończenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniającej zmiany w przepisach	2018
<b>Zadanie 2</b>	Dokończenie rozpoczętej procedury zmiany mpzp w rejonie ul. Polnej	2018
<b>Zadanie 3</b>	Uchwalenie mpzp dla historycznego centrum miasta Bytom Odrzański	2019-2020
<b>Zadanie 4</b>	Uchwalenie mpzp dla obszaru ul. Młyńskiej, Pszenicznej i Zbożowej w Bytomiu Odrzańskim oraz północnych terenów obrębu geodezyjnego Wierzbnica	2018-2019
	Uchwalenie mpzp dla całego obrębu geodezyjnego Bycz	2019-2020
<b>Zadanie 5</b>	Uchwalenie mpzp dla terenu pomiędzy ulicami Kopernika i Głogowską w Bytomiu Odrzańskim	2020-2021
<b>Zadanie 6</b>	Uchwalenie mpzp dla miejscowości Wierzbnica z terenami przyległymi	2021-2022
<b>Zadanie 7</b>	Uchwalenie zmian miejscowych planów uchwalonych w ramach ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym – dostosowanie do wymogów obecnej ustawy.	w zależności od bieżących możliwości
<b>Zadanie 8</b>	Uchwalanie nowych oraz zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb gospodarczych, realizowania celów publicznych, oraz składanych wniosków o zmianę planu	w zależności od bieżących potrzeb



## **SPIS TABEL**

Tabela 1 Miejscowości Gminy Bytom Odrzański i liczba mieszkańców na dzień 31 grudnia w poszczególnych latach. (źródło: opracowanie własne wg danych Urzędu Miejskiego (pobyt stały).....	8
Tabela 2 Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON w gminie Bytom Odrzański (źródło: GUS).....	9
Tabela 3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. (źródło: dane Urzędu Miejskiego w Bytomiu Odrzańskim) .....	12
Tabela 4 Udział procentowy poszczególnych funkcji w obowiązujących miejscowych planach (źródło: opracowanie własne) .....	14
Tabela 5 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2013-2017 (źródło: opracowanie własne).....	19
Tabela 6 Harmonogram prac planistycznych .....	23

## **SPIS RYSUNKÓW**

Rysunek 1 Fragment mapy "Typy krajobrazu naturalnego i jednostki fizycznogeograficzne", J. Kondracki, J. Ostrowski, PAN.....	5
Rysunek 2 Piramida wieku mieszkańców gminy Bytom Odrzański w roku 2015. Źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca 2016.....	8

## **SPIS WYKRESÓW**

Wykres 1 Udział procentowy poszczególnych przeznaczeń terenów ogółem w planach miejscowych (rozwiniecie skrótów na poprzedniej stronie).....	15
Wykres 2 Procentowy udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2013-2017 z podziałem na rodzaje zabudowy. (Źródło: opracowanie własne).....	20

## **SPIS PLANSZ**

Plansza nr 1 – wydane decyzje o warunkach zabudowy, tereny pretendowane do objęcia planami miejscowymi.

Plansza nr 2 – tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami.

## **MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE**

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy i Miasta Bytom Odrzański.
2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
3. Dane z Banku Danych Lokalnych oraz zestawień Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Dane z Urzędu Miejskiego w Bytomiu Odrzańskim
5. Ustawy i rozporządzenia przywołane w powyższym opracowaniu.
6. Wnioski mieszkańców dotyczące zmian w dokumentach planistycznych.
7. Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2013-2017.
8. Dane przestrzenne udostępnione przez Starostę Nowosolskiego.
9. „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz” pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H Beck, Warszawa 2016.
10. „Bytom Odrzański 1945-2005 Rys Historyczny”, T. Andrzejewski, R. Sobkowicz, Bytom Odrzański 2007
11. Geografia Polski Mezoregiony Fizyczno-Geograficzne, J. Kondracki, PWN Warszawa 1994 r.