DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 kwietnia 2018 r.

Poz. 1966

Elektronicznie podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 2018-04-12 15:42:50

UCHWAŁA NR XLVII/336/2018
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz.1073 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr VI/35/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Syców oraz uchwałą nr XXXIV/229/2017 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 02 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Syców stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2013 r. zmienionego uchwałą nr XLIII/298/2017 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 30 listopada 2017 r., Rada Miejska w Sycowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały, są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

§ 2. 1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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;

7) granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu od 0° do 12°;

2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

3) działalności rzemieślniczej - należy przez to rozumieć drobną wytwórczość lub produkcję za wyjątkiem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków;

6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię usytuowania lica ściany zewnętrznej budynku. Dopuszcza się możliwość przekroczenia tej linii, o nie więcej niż 1,5m, przez takie elementy budynku jak: gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, loggie, wykusze, tarasy na gruncie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy i elementy odwodnienia, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

8) parkingach terenowych – należy przez to rozumieć wyznaczone, utwardzone miejsca postojowe dla samochodów osobowych;

9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze tj. wiaty, szklarnie i altany;

10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub stanowiące więcej niż 50% powierzchni terenu, zgodnie z ustaleniami planu;

11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych;

12) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym;

13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi będące inwestycjami celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.;

14) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość budowli liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu budowli.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

4) obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;

5) strefa "A" ochrony konserwatorskiej dla historycznego ośrodka miasta Syców wpisanego do rejestru zabytków (nr rej.: A/1841/ 395);

6) strefa "B" ochrony konserwatorskiej;

7) obszar ochronny zespołu kościelnego lub historycznego cmentarza;

8) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej "W";

9) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

10) historyczny układ urbanistyczny miasta z przedmieściami;

11) strefa lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika - o mocy przekraczającej 100 kw wraz ze strefą ochronną;

12) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych;

13) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym;

14) nieprzekraczalne linie zabudowy;

15) obowiązujące linie zabudowy;

16) linie wymiarowe.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

1) stanowiska archeologiczne;

2) pomnik przyrody ożywionej;

3) zasięg strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Sycowie - Wiosce i Niwkach Garbarskich.

4) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50m;

5) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 150m.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;

3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

5) U – tereny zabudowy usługowej;

6) Up – tereny usług publicznych;

7) Uo – tereny usług oświaty;

8) Uk – tereny usług kultu religijnego;

9) US – tereny sportu i rekreacji;

10) US/U – teren sportu, rekreacji i zabudowy usługowej;

11) U/RU - teren zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych;

12) R – tereny rolnicze;

13) RU – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

14) P/RU - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;

15) RM – tereny zabudowy zagrodowej;

16) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

17) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

18) PG – teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego;

19) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;

20) ZL – lasy;

21) ZP – tereny zieleni urządzonej;

22) ZP/U – teren zieleni urządzonej oraz usług;

23) ZP/US – tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji;

24) ZD – tereny ogrodów działkowych;

25) ZC – cmentarz;

26) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

27) KDS – teren drogi publicznej klasy ekspresowej;

28) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;

29) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;

30) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

31) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

32) KDPJ – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

33) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

34) K-P – tereny publicznych ciągów pieszych;

35) KP-R – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego;

36) KP – tereny parkingów i garaży;

37) KK – tereny komunikacji kolejowej;

38) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

39) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;

40) K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

41) W – teren infrastruktury technicznej – wodociągi;

42) T – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

43) C – tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne, garaże, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze, zieleń o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

3. Na terenach oznaczonych symbolem Up, dopuszcza się realizację usług komercyjnych, towarzyszących usługom publicznym, stanowiących ich uzupełnienie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wyznacza się linie zabudowy, ustalone w odległościach wskazanych na rysunku planu liniami wymiarowymi;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza ustalonymi liniami zabudowy, pod warunkiem że:

   a) rozbudowa nie będzie powodowała przekroczenia ustalonej linii zabudowy,

   b) nadbudowa nie będzie powodowała przekroczenia ustalonych wskaźników zabudowy;

3) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i remont istniejącej zabudowy, niespełniającej ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 2;

4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z prawem do remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków na zasadach określonych w ustaleniach planu;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w przypadku lokalizowania zabudowy szeregowej lub bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie ścian budynków na granicy działki budowlanej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

6) zakazuje się lokalizacji garaży oraz budynków gospodarczych na terenach oznaczonych symbolem ZP, ZI, ZP/US, o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

7) w ramach kształtowania dachów:

   a) dla dachów stromych nakazuje się stosowanie pokrycia dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką,

   b) dla dachów stromych nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorze ceglastym, czerwonym, ciemnoszarym lub czarnym,

   c) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych,

   d) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów stromych budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej;

8) w ramach realizacji elewacji:

   a) dla elewacji realizowanych poprzez stosowanie tynków, w przypadku budowy, przebudowy lub remontu nakaz stosowania kolorystyki w pastelowych odcieniach bieli, beżu, żółci, różu lub zieleni,

   b) nakaz stosowania nie więcej niż dwóch kolorów tynków w ramach budynku,

   c) nakazuje się stosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej w ramach budynku,

   d) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:

a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

d) MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

e) Uo jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

f) U w przypadku lokalizowania usług pomocy społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej, ;

g) US, US/U, ZP, ZP/U, ZP/US i ZD jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

h) RM jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem 5P, 6P, 8P, 10P, 11P, 12P, 13P, 14P;

4) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) w obszarze opracowania planu występują pomniki przyrody ożywionej:

a) Buk zwyczajny, odmiana purpurowa, 1szt. – park miejski,

b) Buk zwyczajny, 1 szt. – park miejski, dz. nr 28/2 am. 23,

c) Buk zwyczajny, 1 szt. – park miejski, dz. nr 48 am. 17,

d) Dąb szypułkowy, 3 szt. – ul. Leśna, dz. nr 26 am. 22,

e) Klon srebrzysty, 1 szt. – park miejski, dz. nr 6/13 am. 23,

f) Klon jawor, 1 szt. – park miejski, dz. nr 6/13 am. 23,

g) Klon zwyczajny, 3 szt. – park miejski, dz. nr 3 am. 29,

h) Lipa drobnolistna, 1 szt. – park miejski, dz. nr 48 am. 17,

i) Platan klonolistny, 1 szt. – dz. nr 102/3 am. 24;

6) ustala się ochronę obiektów wymienionych w pkt 5 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury:

1) na obszarze objętym planem znajdują się zabytki wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków:

a) Ośrodek historyczny miasta – nr rej.: A/1841/ 395, data wpisu: 1956.11.25,

b) Pozostałości murów obronnych – nr rej.: A/3027/685, data wpisu: 1960.05.10,

c) Baszta, ob. dzwonnica, ul. Kościelna 8 – nr rej.: A/3022/1646, data wpisu: 1966.04.15,

d) Kościół par. p. w. św. Apostołów Piotra i Pawła ul. Wałowa 6 - nr rej.: A/1374/ 991 , data wpisu: 1963.09.14,

e) Cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej, ul. Kaliska – nr rej.: A/3025/1106, data wpisu: 1964.06.08,

f) Ewangelicki kościół zamkowy św. Ap. Jana i Piotra, Pl. Królowej Jadwigi – nr rej.: A/1375/ 1042, 1964.01.23,

g) Budynek administracyjno-mieszkalny, d. poczta, ul. 1 Maja 3 – nr rej.: A/3019/630, data wpisu: 1991.11.20,

h) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 1 – nr rej.: A/3018/636, data wpisu: 1991.12.13,

i) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 3 – nr rej.: A/3014/645, data wpisu: 1992.02.21,

j) Spichlerz, ul. Parkowa 14 – nr rej.: A/3020/626, data wpisu: 1991.07.16,

k) Zespół stajni zamkowych:

- Oficyna lub dom stajennego, ul. Parkowa 1 – nr rej.: A/3017/642, data wpisu: 1992.01.22,

- Stajnia, ob. dom mieszkalny, ul. Parkowa 5 – nr rej.: A/3017/642, data wpisu: 1992.01.22,

- Ujeżdżalnia, ob. dom mieszkalny, ul. Parkowa 7 - nr rej.: A/3017/642, data wpisu: 1992.01.22,

- 2 bramy z herbami, ul. Parkowa – nr rej.: A/3017/642, data wpisu: 1992.01.22,

- Ogrodzenie z 2 bramami, ul. Parkowa – nr rej.: A/3017/642, data wpisu: 1992.01.22,

l) Obora, ob. owczarnia w Zespole dworsko- folwarcznym Winna Góra (Winnica), ul. Kolejowa – nr rej.: A/3015/644, data wpisu: 1992.02.21,

m) Dom mieszkalny, ul. Kępińska 18 – nr rej.: A/2062, data wpisu: 2010.04.13,

n) Dom mieszkalny z oficyną, d. hotel, pl. Wolności 17 - nr rej.: A/3009/653, data wpisu: 1993.04.23

2) na obszarze objętym planem znajdują się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków: nr Obiekt Adres Nr budynku 1. Historyczny układ urbanistyczny miasta z przedmieściami 2. Zespół kościelny: b. Mur wokół kościoła ul. Wałowa 6 c. Cmentarz katolicki ul. Wałowa 6 d. Plebania ul. Wałowa 6 3. Zespół cmentarza: ul. Kaliska a. Cmentarz komunalny ul. Kaliska b. Kostnica ul. Kaliska c. Grobowiec ul. Kaliska d. Dom grabarza, ob. kaplica ul. Kaliska 18 4. Ewangelicki dom parafialny ul. Oleśnicka 4 5. Zespół zamkowy: a. Dom mieszkalny, ob. Komenda Policji ul. Parkowa 2 b. Dom mieszkalny ul. Parkowa 4 c. Dom przy oranżerii ul. Ogrodowa 4 d. Dom mieszkalny ze stajnią ul. Leśna 1 e. Dawna stodoła 6. Zespół folwarku zamkowego: a. Rządcówka, ob. dom mieszkalny ul. Parkowa 16 b. Dom mieszkalny (czworak) ul. Parkowa 8a c. Dom mieszkalny (czworak) ul. Parkowa 8b d. Obora – stajnia ul. Parkowa e. Stodoła, ob. chłodnia ul. Parkowa f. Stodoła, ob. chłodnia ul. Parkowa g. Farbiarnia, ob. dom mieszkalny ul. Parkowa 9 h. Brama parku zamkowego przy dworcu PKP i. Park zamkowy j. Kaplica grobowa książąt Biron von Curland w parku 7. Zespół zamkowy Pawłówek (Ogrodnictwo): ul. Ogrodowa 10 a. Dom mieszkalny ul. Ogrodowa b. Dom mieszkalny ul. Ogrodowa c. Szklarnia I ul. Ogrodowa d. Szklarnia II ul. Ogrodowa 8. Zespół dworsko- folwarczny Winna Góra (Winnica): ul. Kolejowa a. Dom mieszkalny w parku ul. Kolejowa 3 b. Dom mieszkalny ul. Kolejowa c. Dom mieszkalny i biuro ul. Kolejowa d. Park podworski 9. Zespół folwarczny Małe Wojciechowo: a. Dom mieszkalny ul. Wierzbowa 3 10. Zespół folwarczny Zawady: 3 a. Czworak, ob. dom mieszkalny b. Obora c. Stodoła 11. Zespół dworca kolejowego: ul. Kolejowa 28 a. Dworzec kolejowy b. Budynek w zespole PKP c. Budynek ekspedycji kolejowej d. Budynek w zespole PKP e. Remiza dz. 1/3 f. Wieża ciśnień dz. 1/3 g. Budynek pompowni przy wieży dz. 1/3 h. Magazyn DS. dz. 1/8 12. Dom mieszkalny, ob. sala gimnastyczna Aleja Nad Wałem 8 13. Dwór, ob. siedziba LOK ul. Daszyńskiego 14. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 1 15. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 2 16. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 3 17. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 4 18. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 6 19. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 8 20. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 10 21. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 12 22. Dom mieszkalny ul. Jana Pawła II 20 23. Dom mieszkalny ul. Garncarska 1 24. Dom mieszkalny ul. Kaliska 7 25. Dom mieszkalny, ob. przedszkole ul. Kaliska 8 26. Budynek gospodarczy ul. Kaliska 10 27. Dom mieszkalny ul. Kaliska 10c 28. Dom mieszkalny ul. Kaliska 15 29. Dom mieszkalny ul. Kaliska 23 30. Dom mieszkalny ul. Kaliska 27 31. Dom mieszkalny ul. Kaliska 33 32. Dom mieszkalny ul. Kaliska 39 33. Dom mieszkalny ul. Kaliska 41 34. Dom mieszkalny, d. izba celna ul. Kaliska 57 35. Dom mieszkalny ul. Kępińska 4 36. Dom mieszkalny ul. Kępińska 6 37. Dom mieszkalny ul. Kępińska 8 38. Dom mieszkalny ul. Kępińska 10 39. Dom mieszkalny, d. zajazd ul. Kępińska 12 40. Dom mieszkalny ul. Kępińska 13 41. Dom mieszkalny ul. Kępińska 14 42. Dom mieszkalny ul. Kępińska 15 43. Dom mieszkalny ul. Kępińska 20 44. Dom mieszkalny ul. Kępińska 24 45. Dom mieszkalny ul. Kępińska 28 46. Dom mieszkalny ul. Kępińska 32 47. Dom mieszkalny ul. Kępińska 34 48. Dom mieszkalny ul. Kępińska 35 49. Budynek gospodarczy ul. Kępińska 37 50. Dom mieszkalny ul. Kolejowa 2 51. Dom mieszkalny, ob. lecznica zwierząt ul. Kolejowa 4 52. Dom mieszkalny ul. Kolejowa 8 53. Dom mieszkalny ul. Kolejowa 10 54. Dom mieszkalny ul. Kolejowa 12 55. Dom mieszkalny, ob. biura Nadleśnictwa ul. Kolejowa 14 56. Dom mieszkalny ul. Kolejowa 16 57. Dom

mieszkalny (rejon bud. PKP) ul. Kolejowa 18a 58. Dom mieszkalny (rejon bud. PKP) ul. Kolejowa 24 59. Dom mieszkalny (rejon bud. PKP) ul. Kolejowa 26 60. Dom mieszkalny (rejon bud. PKP) ul. Kolejowa 30 61. Dom mieszkalny (rejon bud. PKP) ul. Kolejowa 32 62. Dom mieszkalny (rejon bud. PKP) ul. Kolejowa 34 63. Dom mieszkalny, d. dwór ul. Komorowska 11 64. Dom mieszkalny ul. Komorowska 12 65. Dom mieszkalny ul. Komorowska 14 66. Dom mieszkalny ul. Komorowska 17 67. Dom mieszkalny, ob. NBP ul. Kościuszki 6 68. Dom mieszkalny ul. Królowej Jadwigi 1 69. Dom mieszkalny ul. 1 Maja 2 70. Dom mieszkalny, d. rzeźnia ul. 1 Maja 4 71. Budynek Urzędu Miasta i Gminy, dawny Starostwa Powiatowego ul. Mickiewicza 1 72. Dom mieszkalny ul. Mickiewicza 3 73. Kino, ob. dom mieszkalny ul. Mickiewicza 4 74. Budynek gazowni ul. Mickiewicza 6 75. Dom mieszkalny ul. Mickiewicza 7 76. Dom mieszkalny ul. Mickiewicza 12 77. Dom mieszkalny ul. Mickiewicza 15 78. Dom mieszkalny ul. Mickiewicza 16 79. Dom mieszkalny ul. Mickiewicza 18 80. Dom mieszkalny ul. Mickiewicza 19 81. Dom mieszkalny ul. Ogrodowa 1 82. Dom mieszkalny ul. Ogrodowa 3 83. Dom mieszkalny ul. Ogrodowa 5 84. Dom mieszkalny ul. Ogrodowa 7 85. Dom mieszkalny ul. Ogrodowa 9 86. Dom mieszkalny ul. Okrężna 2 87. Spichlerz ul. Okrężna / Środkowa 88. Poczta ul. Oleśnicka 2 89. Dom mieszkalny ul. Oleśnicka 12 90. Dom mieszkalny ul. Oleśnicka 18 91. Dom mieszkalny ul. Oleśnicka 22 92. Zespół szpitala rejonowego: ul. Oleśnicka 23 a. Budynek oddziału położniczego 93. Dom mieszkalny ul. Oleśnicka 24 94. Dom mieszkalny ul. Oleśnicka 28 95. Dom mieszkalny ul. Oleśnicka 96. Dom mieszkalny (zakonny) ul. Piastowska 39 97. Dom mieszkalny ul. Polna 4 98. Dom mieszkalny ul. Powstańców 1 99. Dom mieszkalny ul. Powstańców 3 100. Dom mieszkalny ul. ks. Rudy 1 101. Dom mieszkalny ul. ks. Rudy 2 102. Dom mieszkalny ul. ks. Rudy 3 103. Dom mieszkalny ul. ks. Rudy 4 104. Dom mieszkalny ul. ks. Rudy 6 105. Dom mieszkalny ul. ks. Rudy 8 106. Spichlerz pl. Wolności 1/2 107. Dom mieszkalny ul. Szkolna 1 108. Dom mieszkalny ul. Szkolna 3 109. Dom mieszkalny ul. Wałowa 20 110. Dom mieszkalny ul. Wałowa 26 111. Dom mieszkalny ul. Wałowa 28 112. Dom mieszkalny ul. Wałowa 30 113. Dom mieszkalny ul. Waryńskiego 1 114. Dom mieszkalny, ob. żłobek ul. Waryńskiego 2 115. Dom mieszkalny ul. Waryńskiego 4 116. Dom mieszkalny ul. Waryńskiego 6 117. Dom mieszkalny ul. Waryńskiego 7 118. Dom mieszkalny ul. Wojska Polskiego 9 119. Dom mieszkalny ul. Wojska Polskiego 2? 120. Dom mieszkalny pl. Wolności 3 121. Dom mieszkalny pl. Wolności 4 122. Dom mieszkalny pl. Wolności 5 123. Dom mieszkalny pl. Wolności 6 124. Dom mieszkalny pl. Wolności 7 125. Dom mieszkalny pl. Wolności 8 126. Dom mieszkalny pl. Wolności 11 127. Dom mieszkalny pl. Wolności 12 128. Dom mieszkalny pl. Wolności 16 129. Dom mieszkalny ul. Wrocławska 6 130. Dom mieszkalny ul. Zwycięzców 2 131. Dom mieszkalny, ob. przedszkole ul. Zwycięzców 3 132. Dom mieszkalny ul. Zwycięzców 4 133. Dom mieszkalny ul. Zwycięzców 6 134. Dom mieszkalny ul. Żymierskiego 2 135. Wieża ciśnień przy stacji PKP

3) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków archeologicznych:

a) stanowisko archeologiczne – AZP 003/76-35 - kultura prapolska: wczesne średniowiecze, faza D,

b) stanowisko archeologiczne – AZP 004/76-35 - kultura prapolska: wczesne średniowiecze faza D, kultura polska: późne średniowiecze, kultura polska: nowożytność,

c) stanowisko archeologiczne nr 1 – AZP 24/75-35 - kultura przeworska,

d) stanowisko archeologiczne nr 2 – AZP 25/75-35 - kultura przeworska,

e) stanowisko archeologiczne nr 3 – AZP 26/75-35 - kultura przeworska,

f) stanowisko archeologiczne nr 1 – AZP 1/76-35 - średniowiecze - okres nowożytny,

g) stanowisko archeologiczne nr 2 – AZP 2/76-35 - późne średniowiecze,

h) stanowisko archeologiczne nr 3 – AZP 3/76-35 - po 1742 r.

i) stanowisko archeologiczne nr 4 – AZP 4/76-35 - późne średniowiecze - okres nowożytny,

j) stanowisko archeologiczne nr 5 – AZP 5/76-35 - pradzieje i średniowiecze,

k) stanowisko archeologiczne nr 6 – AZP 6/76-35 - wczesne średniowiecze,

l) stanowisko archeologiczne nr 7 – AZP 7/76-35 - neolit oraz późne średniowiecze,

m) stanowisko archeologiczne nr 9 – AZP 9/76-35 - kultura łużycka, młodszy okres epoki brązu,

n) stanowisko archeologiczne nr 10 – AZP 10/76-35 - kultura łużycka, młodszy okres epoki brązu oraz późne średniowiecze, XIV - XV w.,

o) stanowisko archeologiczne nr 11 – AZP 11/76-35 - epoka kamienia, kultura łużycka: okres halsztacki C-D, V okres epoki brązu - okres halsztacki C późne średniowiecze, XIV - XV w.,

p) stanowisko archeologiczne nr 12 – AZP 12/76-35 - pradzieje, późne średniowiecze, koniec XIV - XV w.,

q) stanowisko archeologiczne nr 13 – AZP 13/76-35 - kultura łużycka: V okres epoki brązu

r) stanowisko archeologiczne nr 14 – AZP 14/76-35 - kultura pomorska: okres lateński, kultura przeworska: okres wpływów rzymskich,

s) stanowisko archeologiczne nr 15 – AZP 15/76-35 - wczesne średniowiecze, faza D,

t) stanowisko archeologiczne nr 16 – AZP 16/76-35 - wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, czasy nowożytne,

u) stanowisko archeologiczne nr 17 – AZP 17/76-35 - późne średniowiecze,

v) stanowisko archeologiczne nr 18 – AZP 18/76-35 - wczesne średniowiecze (po 1070 r.),

w) stanowisko archeologiczne nr 19 – AZP 19/76-35 - kultura przeworska: okres wpływów rzymskich, po 211 r. n. e.,

x) stanowisko archeologiczne nr 20 – AZP 20/76-35 - kultura przeworska: okres wpływów rzymskich, po 176 r. n. e.,

y) stanowisko archeologiczne nr 21 – AZP 21/76-35 - kultura przeworska: okres wpływów rzymskich,

aa) stanowisko archeologiczne nr 22 – AZP 22/76-35 - kultura łużycka: okres halsztacki,

ab) stanowisko archeologiczne nr 23 – AZP 23/76-35 - kultura łużycka: okres halsztacki C-D,

ac) stanowisko archeologiczne nr 24 – AZP 24/76-35 - okres nieokreślony,

ad) stanowisko archeologiczne nr 25 – AZP 25/76-35 - okres nieokreślony,

ae) stanowisko archeologiczne nr 26 – AZP 26/76-35 - kultura łużycka: III okres epoki brązu,

af) stanowisko archeologiczne nr 27 – AZP 27/76-35 - kultura przeworska: okres wpływów rzymskich,

ag) stanowisko archeologiczne nr 28 – AZP 28/76-35 - wczesne średniowiecze (po 1070 r.),

ah) stanowisko archeologiczne nr 29 – AZP 29/76-35 - epoka kamienia,

ai) stanowisko archeologiczne nr 30 – AZP 30/76-35 - późne średniowiecze, XIV - XV w.,

aj) stanowisko archeologiczne nr 31 – AZP 31/76-35 - późne średniowiecze, XIV - XV w.,

ak) stanowisko archeologiczne nr 32 – AZP 32/76-35 - średniowiecze, XIII - XV w.,

al) stanowisko archeologiczne nr 33 – AZP 33/76-35 - późne średniowiecze - okres nowożytny, XIV - XV w.,

am) stanowisko archeologiczne nr 34 – AZP 34/76-35 - późne średniowiecze, XIV - 1 poł. XV w., okres nowożytny XVII - XVIII w.,

an) stanowisko archeologiczne nr 35 – AZP 42/76-35 - pradzieje, późne fazy wczesnego średniowiecza, późne średniowiecze, okres nieokreślony,

ao) stanowisko archeologiczne nr 36 – AZP 43/76-35 - późne średniowiecze XV w.,

ap) stanowisko archeologiczne nr 37 – AZP 44/76-35 - późne średniowiecze - ON XV - XIX w.,

aq) stanowisko archeologiczne nr 38 – AZP 46/76-35 - ON, XIX w.,

ar) stanowisko archeologiczne nr 39 – AZP 47/76-35 - okres nowożytny XVI - XVII w.,

4) w przypadku realizacji inwestycji na terenach wymienionych w pkt. 1 mają zastosowanie zasady postępowania regulowane przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, prowadzone w obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla obiektów wymienionych w pkt 2 ustala się ochronę z mocy planu;

7) dla obszaru wymienionego w pkt 2 nr 1 ustala się zachowanie i wyeksponowanie historycznego układu przestrzennego - rozplanowanie dróg, ulic, placów;

8) dla obiektów wymienionych w pkt 2 nr 2 do 135 ustala się w przypadku remontu, przebudowy i nadbudowy:

   a) nakaz zachowania i odtworzenia historycznej bryły, wysokości i ilości kondygnacji, geometrii, kształtu i układu połaci dachowych, lukarn - w tym ich położenia, wielkości i kształtu,

   b) nakaz stosowania koloru, materiału i typu pokrycia dachowego zgodnego z historycznym,

   c) nakaz zachowania i odtworzenia historycznego układu i podziału okien, kształtu, rozmiarów i położenia otworów okiennych,

   d) nakaz zachowania historycznej stolarki drzwiowej i okiennej,

   e) nakaz zachowania i odtworzenia historycznych elementów architektonicznych elewacji budynku w tym: gzymsów, pilastrów, obramowań okiennych, portali, cokołów, blend, attyk,

   f) nakaz stosowania tradycyjnych, zgodnych z historycznymi dla budynku, materiałów budowlanych elewacji,

   g) nakaz zachowania historycznych, dekoracyjnych elementów architektonicznych wnętrz budynków,

   h) nakaz zachowania historycznych nawierzchni kamiennych,

9) dla zespołu folwarku zamkowego, wymienionego w pkt 2 nr 6 ustala się dodatkowo:

   a) nakaz zachowania historycznego układu założenia przestrzennego, w tym jego elementów,

   b) zakaz realizacji przegrodzeń zewnętrznych dzielących optycznie historyczny układ zespołu budynków,

   c) zakaz zabudowy majdanu folwarcznego;

10) z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

11) ustala się strefę "A" ochrony konserwatorskiej dla historycznego ośrodka miasta Syców wpisanego do rejestru zabytków (nr rej.: A/1841/ 395), wskazaną na rysunku planu;

12) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, prowadzone w granicach strefy, o której mowa w pkt 11 wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla zabytków archeologicznych;

13) w granicach strefy, o której mowa w pkt 11, ustala się:

   a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego - rozplanowania dróg, ulic, placów, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni, oraz poszczególnych elementów tego układu,

   b) nakaz stosowania pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) dopuszczenie stosowania pokrycia dachów innego niż wskazanego w lit. b dla budynków o historycznie odmiennym pokryciu dachów,

   d) nakaz realizacji elewacji w formie tynków, w pastelowych odcieniach bieli, beżu, żółci, różu lub zieleni,

   e) nakaz stosowania nie więcej niż dwóch kolorów tynków w ramach budynku,

f) nakaz stosowania jednolitego koloru stolarki okiennej w ramach budynku,

g) prowadzenie nowych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych w formie sieci kablowej (podziemnej),

h) zakaz lokalizacji wolno stojących masztów antenowych i konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telefonii;

14) ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, wskazaną na rysunku planu;

15) w granicach strefy, o której mowa w pkt 14, ustala się:

a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego - rozplanowania ulic, placów, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji historycznej zieleni, oraz poszczególnych elementów tego układu,

b) ochronę historycznych układów i kompozycji zieleni,

c) nakaz stosowania pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszczenie stosowania pokrycia dachów innego niż wskazanego w lit. c dla budynków o historycznie odmiennym pokryciu dachów,

e) przy realizacji elewacji ustala się nakaz stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych: cegła, kamień lub tynk w pastelowych odcieniach bieli, beżu, szarości, żółci lub różu, z zastrzeżeniem lit. f,

f) dla budynków zabytkowych dopuszcza się realizację elewacji wynikającej z uwarunkowań historycznych,

g) nakaz stosowania nie więcej niż dwóch kolorów tynków w ramach budynku,

h) przy realizacji elewacji ustala się zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding,

i) prowadzenie nowych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych w formie sieci kablowej (podziemnej),

j) zakaz lokalizacji wolno stojących masztów antenowych,

16) ustala się obszar ochronny zespołu kościelnego lub historycznego cmentarza, wskazany na rysunku planu;

17) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 16 ustala się:

a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym założeń zieleni;

b) nakaz zachowania historycznych elementów: ogrodzeń, bram, nagrobków, mogił, obiektów sztuki sepulkralnej,

c) nakaz wydzielenia historycznej części cmentarza poprzez realizację ogrodzenia, nasadzeń zieleni lub wytyczenie alei;

18) ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej "W" zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu,

19) w granicach strefy, o której mowa w ust. 18 ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy oraz działań inwestycyjnych niezwiązanych z rewaloryzacją zabytkowego terenu;

20) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, prowadzone w granicach strefy, o której mowa w pkt 18 wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla zabytków archeologicznych;

21) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych;

22) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, prowadzone w granicach strefy, o której mowa w pkt 21 wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla zabytków archeologicznych.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na terenach, oznaczonych symbolem ZI, ZP, ZP/U, ZP/US, K-P dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wiat, zieleni, obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji;

2) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

1) ochronę stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 8 pkt 3;

2) ochronę terenów położonych w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Sycowie - Wiosce i Niwkach Garbarskich – Rozporządzenie nr 10/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 27 kwietnia 2015 r. oraz Rozporządzenie nr 6/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 7 marca 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Sycowie - Wiosce i Niwkach Garbarskich - na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

3) strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 i 50 m, dla których obowiązują zasady ustalone w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV ustala się pasy technologiczne o szerokości 15 m od osi linii;

2) w granicach pasów technologicznych, o których mowa w pkt. 1 zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

3) w granicach obszaru objętego planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%), w których obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych - ustawy Prawo wodne.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:

a) minimalną wielkość działki:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
- z zabudową w formie wolno stojącej: 700 m^2, z zabudową w formie bliźniaczej: 500 m^2, z zabudową w formie szeregowej: 350 m^2,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3000 m^2,
- dla terenów zabudowy usługowej: 500 m^2,
- dla pozostałych terenów: 1000 m^2,

b) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki:

- dla terenów zabudowy usługowej: 12m,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
- z zabudową w formie wolno stojącej: 20 m, z zabudową w formie szeregowej: 7 m, z zabudową w formie bliźniaczej: 14 m,
- dla pozostałych terenów: 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;

2) ustalone w pkt. 1. zasady i warunki scalania i podziału nie dotyczą scalania i podziału dla sieci i elementów infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych;

3) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych:
   a) klasy ekspresowej, oznaczonej symbolem 1KDS,
   b) klasy głównej, oznaczone symbolem 1KDG i 2KDG,
   c) klasy zbiorczej, oznaczone symbolem od 1KDZ do 11KDZ,
   d) klasy lokalnej, oznaczone symbolem od 1KDL do 11KDL,
   e) klasy dojazdowej, oznaczone symbolem od 1KDD do 85KDD,
2) ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji dla nowoprojektowanej zabudowy:

1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
2) nakazuje się realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny,
   c) dla usług z wyłączeniem lit. d i e - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 50 m^2 powierzchni użytkowej,
   d) dla restauracji, kawiarni i barów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 40 m^2 powierzchni użytkowej,
   e) dla usług zdrowia, edukacji - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 80 m^2 powierzchni użytkowej,
   f) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 3 stanowiska pracy,
   g) dla zabudowy stanowiącej infrastrukturę ogrodową, w rozumieniu przepisów odrębnych, nie mniej niż 1 miejsce na 250 m^2 powierzchni użytkowej;
3) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, poza drogami publicznymi oraz strefami ruchu i zamieszkania, w liczbie:
   a) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
   b) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
   c) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
   d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
4) minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów dróg publicznych oraz stref ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się realizację parkingów i garaży w formie parkingów terenowych, obiektów podziemnych i nadziemnych, w tym jako obiektów wielopoziomowych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych dystrybucyjnych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ogólnodostępnych ciągów pieszych, ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych, terenów

zieleni urządzonej, terenów zieleni urządzonej oraz usług publicznych, terenów zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, a także w granicach dojazdów wewnętrznych;

3) dopuszcza się odstąpienie od zasady wymienionej w pkt. 2 w przypadku gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: dla potrzeb bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wód;

5) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków,

b) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem P i terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przemysłowych oraz zabudowy usługowej oznaczonej symbolem P/U, ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni do lokalnych systemów odwodnieniowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania w obszarze działki ze względu na warunki gruntowo-wodne,

d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się zaopatrzenie z systemów zbiorowych lub indywidualnych, z niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz,

c) dla projektowanych i istniejących gazociągów ustala się strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie telekomunikacji:

a) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej,

b) ustala się prowadzenie linii kablowych w formie podziemnej.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MN do 119 MN oraz od 121MN do 187MN ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie bliźniaczej, wolno stojącej lub szeregowej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 30MN w obszarze zlokalizowanym w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, zakazuje się:

1) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem ust. 4;

2) prowadzenia działalności usługowej związanej z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności;

3) lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego.

4. Na terenie oznaczonym symbolami 30MN dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej, położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej istniejących budynków, w tym remont i przebudowę.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 10 m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży: 6 m,

c) dla wiat i altan: 3 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,2,

b) minimalna: 0,01.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem od 85MN do 88MN oraz od 143MN do 159MN obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dachy płaskie.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN do 84MN, od 89MN do 119MN, od 121MN do 142MN oraz od 160MN do 187MN obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) dach płaski, dwuspadowy, czterospadowy lub kopertowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat, dopuszcza się dachy płaskie.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 120MN ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie atrialnej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży: 4 m,

b) dla wiat i altan: 3 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 65%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,65,

b) minimalna: 0,01.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MN/U do 30MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zabudowę w formie wolno stojącej lub szeregowej;

2) dopuszcza się lokalizację wolno stojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garaży.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, w obszarze zlokalizowanym w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, zakazuje się:

1) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;

2) prowadzenia działalności usługowej związanej z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności;

3) lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego.

4. Na terenach, oznaczonych symbolem 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U w ramach usług dopuszcza się prowadzenie działalności rzemieślniczej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa może być realizowana łącznie lub rozdzielnie, w dowolnych proporcjach.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,

b) dla budynków gospodarczych, garaży: 6 m,

c) dla wiat i altan: 3 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,35,

b) minimalna: 0,01.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) płaski, dwuspadowy, czterospadowy lub kopertowy, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat, dopuszcza się dachy płaskie.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MW do 26MW ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację usług w parterze budynku mieszkalnego.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 4MW w obszarze zlokalizowanym w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, zakazuje się: lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, rozbudowy oraz nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 4MW dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej, położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkalnej istniejących budynków, w tym remont i przebudowę.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 3,0,

b) minimalna: 0,01.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) dach płaski, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4,

2) na terenach 4MW, 15MW, 18MW i 26MW: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°;

3) na terenach 19MW, 21MW:

a) dach naczółkowy,

b) dopuszcza się dach dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;

4) na terenach 24MW i 25MW dach czterospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MW/U do 26MW/U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: na terenach oznaczonych symbolem od 1MW/U do 9MW/U oraz do 23MW/U do 26MW/U: 25%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

a) na terenie od 10MW/U do 22MW/U: 100%,

b) na pozostałych terenach: 60%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna:

- na terenach 10MW/U, 12MW/U, 13MW/U, 14MW/U, 16MW/U, 18MW/U, 19MW/U, 20MW/U, 21MW/U, 22MW/U : 4,0,

- na terenach 11MW/U, 15MW/U, 17MW/U: 5,0

- na pozostałych terenach: 3,0,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) na terenach od 1MW/U do 5MW/U, 7MW/U oraz 23MW/U: dach płaski;

2) na terenach 6MW/U, od 8MW/U do 22MW/U oraz 24MW/U, 25MW/U, 26MW/U: dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1U do 84U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 33U i 54U, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni nie większej niż 30%.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 8U, 11U i 12U w obszarze zlokalizowanym w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 50 m, zakazuje się:

1) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej;

2) prowadzenia działalności usługowej związanej z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności;

3) lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 33U i 54U dopuszcza się działalność produkcyjną, składową i magazynową.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,0,

b) minimalna: 0,01.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Up ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług publicznych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie działalności z zakresu usług kultury.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 93%;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,86,

b) minimalna: 0,4.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 2Up do 9Up oraz 11Up, 12Up ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie działalności w zakresie: kultury, rekreacji, sportu, turystyki, administracji, oświaty, opieki dziennej nad dziećmi, porządku i bezpieczeństwa publicznego, usług zdrowia.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 10 m,

b) dla budowli: 30 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,8,

b) minimalna: 0,01.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10Up ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług publicznych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się prowadzenie działalności z zakresu usług zdrowia.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się prowadzenia działalności o charakterze komercyjnym.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,4,

b) minimalna: 0,07.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1Uo do 8Uo ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług oświaty.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,0,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski; dwuspadowy lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1Uk do 3Uk ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultu religijnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie 1Uk: 20 m,

b) na terenie 2Uk: 57 m,

c) na terenie 3Uk: 30 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,8,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach dwuspadowy i wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1US, 3US, 4US, 5US, 6US, 7US, 8US i 9US, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie wolno stojącej.

3. Na terenach oznaczonych symbolem 4US, 7US dopuszcza się realizację zabudowy usługowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,5,

b) minimalna: 0,0.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2US i 10US ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zagospodarowanie terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 65%.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US/U ustala się przeznaczenie podstawowe: teren sportu, rekreacji i zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie prowadzenie działalności z zakresu zakwaterowania, gastronomii, turystyki, rekreacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,2,

b) minimalna: 0,01.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/RU ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:12 m,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,0,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1R do 42R ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji zabudowy.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych - ustawy Prawo wodne.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie wolno stojącej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 12 m,

b) dla urządzeń technologicznych służących rolnictwu o wysokości nie większej niż: 20 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,9,

b) minimalna: 0,01.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/RU ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,9,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 40°.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1RM do 5RM ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu: ustala się zabudowę w formie wolno stojącej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,6,

b) minimalna: 0,01.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1P do 14P ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 3P dopuszcza się, na obszarach wskazanych na rysunku planu, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika - o mocy przekraczającej 100 kW.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 3P wyznacza się strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w ust. 2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 20 m,

b) dla budowli: nie więcej niż 49 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 3,0,

b) minimalna: 0,01.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, z zastrzeżeniem pkt 2,

2) dopuszcza się realizację dachów dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1P/U do 4P/U, od 7P/U do 11P/U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 20 m,

b) dla budowli: nie więcej niż 49 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 2,0,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się realizację dachów dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5P/U i 6P/U ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 20 m,

b) dla budowli: nie więcej niż 49 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 3,0,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, z zastrzeżeniem pkt 2,

2) dopuszcza się realizację dachów dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PG ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 5%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,3,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1ZI do 8ZI ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i obiektów małej architektury.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje pozostawienie terenu w całości jako biologicznie czynnego z dopuszczeniem realizacji wyłącznie inwestycji, o których mowa w ust. 3

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL do 38ZL ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych - ustawy Prawo wodne.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1ZP do 11ZP ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach oznaczonych symbolem od 1ZP do 10ZP dopuszcza się realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 11ZP dopuszcza się realizację parkingów terenowych, ciągów pieszych, dojazdów wewnętrznych, obiektów małej architektury.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zagospodarowanie terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki:

1) dla terenów od 1ZP do 10ZP: 75%;

2) dla terenu 11ZP: 20%.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP/U ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej oraz usług.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,2,

b) minimalna: 0,01.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski, dwuspadowy lub czterospadowy, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1ZP/US do 7ZP/US ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację ciągów pieszych, obiektów małej architektury.

3. Dla terenów 1ZP/US, 2ZP/US oraz od 4ZP/US do 7ZP/US obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 70%;

4. Dla terenu 3ZP/US obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 70%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,05,

b) minimalna: 0,001.

5. Dla terenu 3ZP/US obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

1) dach sześciospadowy;

2) nakazuje się zachowanie istniejącej geometrii dachu.

§ 43. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1ZD do 8ZD ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się infrastrukturę ogrodową i altany działkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla zabudowy nie będącej altaną działkową w rozumieniu przepisów odrębnych, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 50%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,25,

b) minimalna: 0,01;

5) dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia od 12° do 35°.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie terenu i kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W ramach przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) kaplic;

2) zabudowy usługowej związanej z przeznaczeniem terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się pochówki urnowe i ziemne.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, o której mowa w ust. 3, oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 55%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,3,

b) minimalna: 0,01.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski, dwuspadowy lub czterospadowy, o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 45. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1WS do 37WS ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych, przepustów, kładek, przejść, pomostów, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, urządzeń i obiektów służących uprawianiu sportu i rekreacji.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDS, ustala się: przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy ekspresowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 46 m do 355 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDG, 2KDG ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy głównej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 13 m do 33 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, z zastrzeżeniem że północna część terenu, oznaczonego symbolem 2KDG stanowi poszerzenie drogi istniejącej poza granicą obszaru objętego planem.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDZ do 8KDZ ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 14 m do 41 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, z zastrzeżeniem, że zachodnia część terenu oznaczonego symbolem 4KDZ oraz teren oznaczony symbolem 1KDZ, stanowią poszerzenie dróg istniejących poza granicą obszaru objętego planem.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 9KDZ, 10KDZ, 11KDZ ustala się:

1) kategoria drogi: droga gminna;

2) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 20 m do 25 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych - ustawy Prawo wodne.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDL do 11KDL ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 12 m do 28 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDD do 85KDD ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 6 m do 35 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, z zastrzeżeniem że zachodnia część terenu, oznaczonego symbolem 43KDD, fragment terenu oznaczonego symbolem 39KDD oraz tereny oznaczone symbolem 27KDD, 78KDD stanowią poszerzenia dróg istniejących poza granicą obszaru objętego planem.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDPJ do 43KDPJ ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 4 m do 22 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP-R ustala się: przeznaczenie podstawowe - teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 17 m do 35 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KDW do 35KDW ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 3 m do 27 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1K-P do 11K-P ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny publicznych ciągów pieszych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 5 m do 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań.

§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1KP do 15KP ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny parkingów i garaży.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KP i 13KP ustala się realizację parkingów w formie parkingów terenowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem 2KP i 13KP obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 3 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,0,

b) minimalna: 0,01.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem 2KP i 13KP, obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski;

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KK, 2KK ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się wszelkie inwestycje, remonty i modernizacje obiektów i urządzeń kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 1,2,

b) minimalna: 0,01.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1E do 17E ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,8,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G ustala się: przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,6,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

§ 60. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się: przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,4,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się: przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,4,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

§ 62. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1C do 4C ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – ciepłownictwo.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,3,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

§ 63. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1T ustala się: przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 7 m,

b) dla budowli: 40 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,4,

b) minimalna: 0,01.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów: dach płaski.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 64. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenu drogi publicznej klasy ekspresowej oznaczonego symbolem KDS, terenów dróg publicznych klasy głównej oznaczonych symbolem KDG, terenów dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolem KDZ, terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem KDL, terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolem KDD, terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem KDPJ, terenów publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolem K-P, terenu ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem KP-R, terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych symbolem ZI, terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP, terenów cmentarzy oznaczonych symbolem ZC w wysokości 1%;

2) dla terenów niewymienionych w pkt 1 - w wysokości 20%.

§ 65. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Syców.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie:
B. Moniuszko

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Syccowie
z dnia 2018 r.

Legenda

Obszar objęty ustaleniu planu
granica obszaru objętego planem
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
granice strefy ochrony konserwatorskiej (ustawa wraz granicą ewidencji zabytków
Strefa "A" ochrony konserwatorskiej (historycznego obrysu obiektu - zasada życia wpisanego do rejestru zabytków (ar. ry). A) (1811 / 1910).
Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
A-1 Obszar ochrony zespołu historycznego folk historycznego cmentarza
Strefa ochrony konserwatorskiej "W"
Strefa OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
Historyczny układ urbanistyczny miasta z przedmieściem
Obszar ochrony zabytków archeologicznych wraz z elementami zwiększ energii - fotowoltaika - z mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną
Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych
Linie kolejowe nieczynne

Przeznaczenie terenów
MW - tereny zabudowy zamieszkaniowej jednorodzinnej
MN - tereny zabudowy zamieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MW - tereny zabudowy zamieszkaniowej wielorodzinnej
MW/U - tereny zabudowy zamieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
U - tereny zabudowy usługowej
P - tereny usług publicznych
UK - tereny usług kultu
UH - tereny usług hoteli i obiektów
US - tereny sportu i rekreacji
US/U - tereny sportu, rekreacji i zabudowy usługowej
UMO - tereny zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych
UO - tereny ośrodek
PU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
PUM - tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji, składów i magazynów oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych
PUM - tereny zabudowy zagrodowej
PUM - tereny zabudowy obsługi produkcji, składów i magazynów
PUT/U - tereny składów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
PUT - tereny przetwórstwa) klasyfikacji) ochrony środowisko
PUT - tereny obiektu infrastruktury
PU - tereny
UO - tereny zieleni urządzonej
UO/US - tereny zieleni urządzonej oraz usług
ZP/US - tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji
ZO - tereny ogrodów działkowych
ZL - tereny lasów
WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KDD - tereny dróg publicznych klasy (ekspresowej)
KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej
KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD/Z - tereny publicznych dróg (ekspresowej)
KDD/Z - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych
KP/R - tereny ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego
KDW - tereny dróg wewnętrznych
K-P - tereny publicznych ciągów pieszych
KK - tereny komunikacji kolejowej
KK - tereny komunikacji drogowej
E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
G - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
C - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
CO - tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo

Inne ustalenia
Nieprzekraczalna linia zabudowy
Obowiązująca linia zabudowy

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych
Stanowiska archeologiczne
Punkt pomiarowy sieci
Zasięg strefy ochronnej pośredniej ujęcia wody podziemnej w Syccowie - Wrzosy i Herbach Garbarskich
ustanowionej decyzją Starosty Powiatu Oleśnickiego z dnia 27 kwietnia 2015 r. znak: ŚR.6220.1.2015
z dnia 27 kwietnia 2015 r. znak Rozgraniczenie na 0,2016 Zarządzenia Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.
Strefa ochronna ujęcia wody podziemnej (strefa ochrony bezpośredniej, strefa ochrony pośredniej)
ujęcia wody podziemnej w Syccowie - Wrzosy i Herbach Garbarskich)

Strefa ochrony konfliktowej zmysłowa
Strefa ochronna
OP ochronna

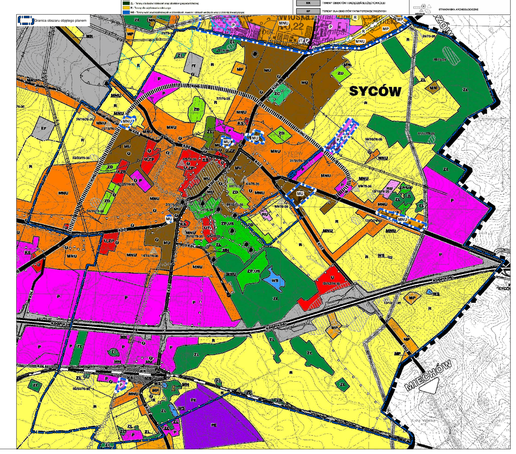
Oznaczenia informacyjne
Obszary na których przekroczenie wymagalnej poziomu jest wyższe i wynosi nie ma 55 lat Q(55%)
Obszary na których przekroczenie wymagalnej poziomu jest średni i wynosi nie ma 100 lat Q(1%)
Obszary na których przekroczenie wymagalnej poziomu jest małe i wynosi nie ma 500 lat Q(0,2%)
Granica gminy
Linia elektroenergetyczna 110 kV

N

1:2 000

0 50 100 200 300 m

WYKAZ STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SYCÓW
przyjętego uchwałą Nr XXIII/175/2013 Rady Miejskiej w Syccowie z dnia 28 marca 2013 r.
ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/
z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia
zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVII/336/2018
Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska w Sycowie po rozpatrzeniu uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnić uwagi z dnia 09.01.2018 r. dotyczącej zmiany przeznaczenia działki nr 33 am. 15 na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do maksymalnie 4 lokali.

Uzasadnienie: Proponowane przeznaczenie terenu narusza ustalenia Studium. Przedmiotowe działki znajdują się w jednostce funkcjonalnej MNU - Tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług, która nie dopuszcza możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nie uwzględnić uwagi z dnia 17.01.2018 r. dotyczącej działki nr 20/91 am 26, w zakresie:

Dopuszczenia dróg - ulic wewnętrznych o szerokości od 8 m do 16,5 m niezbędnych do lokalizacji jezdni, parkingów (miejsc postojowych), chodników, ścieżek rowerowych, wraz z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w odległości 3 m od granic tych dróg.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna. W § 5 ust. 2 ustalenia planu wskazują, iż za zgodne z przeznaczeniem uznaje się m.in. realizację dojazdów wewnętrznych.

Dopuszczenia lokalizacji i zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych wymaganej na potrzeby nowopowstających lokali mieszkalnych i usługowych na terenach poszczególnych działek, w kondygnacjach podziemnych budynków oraz w liniach rozgraniczających przyległych do tych działek dróg (ulic publicznych i wewnętrznych).

Uzasadnienie:
Uwaga nieuwzględniona w części dot. dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych poza granicami działki. Występuje konieczność zapewnienia mieszkańcom miejsc parkingowych w bezpośrednim obszarze zamieszkania.

Uwaga bezzasadna w części dot. dopuszczenia lokalizacji miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych budynków. Ustalenia planu zawarte w §13 ust. 2 pkt. 4 dopuszczają realizację parkingów i garaży w formie obiektów podziemnych.

Dopuszczenia na terenie 140MN dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej możliwości podziału nieruchomości na działki o szerokości od 6m.

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna. Ustalenia planu nie wprowadzają zapisów określających zasady podziału nieruchomości. Zawarte w § 12 ustalenia określają zasady i warunki dla procedury scalania i podziału nieruchomości.

Nie uwzględnić uwagi z dnia 19.01.2018 r. dotyczącej działek nr 25/5 i 25/21 AM 6:

W części dotyczącej zmiany przeznaczenia na funkcję przemysłową.

Uzasadnienie: Zmiana przeznaczenia przedmiotowych działek na funkcję przemysłową jest niemożliwa, ze względu na kolidowanie tej funkcji z występującą w sąsiedztwie zabudową mieszkaniową. Realizacja zabudowy przemysłowej, a co za tym idzie prowadzenie działalności o takim charakterze, należy wiązać z możliwością powstania nadmiernych uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, a także ogólnym negatywnym oddziaływaniem na środowisko, jak np. ponadnormatywną emisją hałasu, drgań, zwiększoną emisją zanieczyszczeń do atmosfery czy powstawaniem zwiększonej liczby ścieków i odpadów. Byłyby to czynniki niekorzystnie wpływające na warunki mieszkaniowe, zdrowie mieszkańców, a także potencjalnie obniżające atrakcyjność sąsiednich nieruchomości pod względem realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ze względu na wielkość i położenie nieruchomości, których dotyczy uwaga, nie ma możliwości określenia zasad realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, które w pełni zapewniłyby ograniczenie uciążliwości powstających w związku z prowadzeniem działalności przemysłowej.
Przeznaczenie terenu wskazane w mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które przewiduje funkcję MNU - tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług.

W części dotyczącej dodania do wnioskowanej w uwadze definicji usług - która dopuszcza prowadzenie drobnej działalności przemysłowej - fragmentu określającego działalność przemysłową jako "przemysł przetwórczy np. przetwarzanie odpadów z tworzyw sztucznych".

Uzasadnienie: Projekt planu umożliwia na przedmiotowym terenie realizację zabudowy usługowej, w ramach której dopuszcza się prowadzenie działalności rzemieślniczej, rozumianej jako drobna wytwórczość lub produkcja. W granicach linii rozgraniczających terenu, w których znajdują się przedmiotowe działki prowadzone są działalności o charakterze wytwórczym, nie mieszczące się w definicji przemysłu przetwórczego. Wprowadzenie definicji we wnioskowanej formie byłoby sprzeczne ze sposobem rozstrzygnięcia pozostałych uwag.

W części w zakresie zmiany definicji usług na "w ramach usług dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska".

Uzasadnienie: Uwaga bezzasadna. Ustalenia planu nie zakazują realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jednak dla lepszej czytelności ustaleń planu w § 7. dodano zapis mówiący o dopuszczeniu tego typu przedsięwzięć.

Nie uwzględnić uwagi z dnia 26.01.2018 r. dotyczącej zmiany przeznaczenia podstawowego działek nr 25/3 i 25/18 AM 6 na przeznaczenie: produkcja.

Uzasadnienie: Zmiana przeznaczenia przedmiotowych działek na funkcję przemysłową jest niemożliwa, ze względu na kolidowanie tej funkcji z występującą w sąsiedztwie zabudową mieszkaniową. Realizacja zabudowy przemysłowej, a co za tym idzie prowadzenie działalności o takim charakterze, należy wiązać z możliwością powstania nadmiernych uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, a także ogólnym negatywnym oddziaływaniem na środowisko, jak np. ponadnormatywną emisją hałasu, drgań, zwiększoną emisją zanieczyszczeń do atmosfery czy powstawaniem zwiększonej liczby ścieków i odpadów. Byłyby to czynniki niekorzystnie

wpływające na warunki mieszkaniowe, zdrowie mieszkańców, a także potencjalnie obniżające atrakcyjność sąsiednich nieruchomości pod względem realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ze względu na wielkość i położenie nieruchomości, których dotyczy uwaga, nie ma możliwości określenia zasad realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, które w pełni zapewniłyby ograniczenie uciążliwości powstających w związku z prowadzeniem działalności przemysłowej. Projekt planu umożliwia na przedmiotowym terenie realizację zabudowy usługowej, w ramach której dopuszcza się działalność rzemieślniczą. Przeznaczenie terenu wskazane w mpzp nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które przewiduje funkcję MNU - tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług**.**

Nie uwzględnić uwagi z dnia 30.01.2018 r. dotyczącej działki nr 3/56 i 3/57 am. 31, w zakresie:

Wprowadzenia możliwości zabudowy wielorodzinnej.

Uzasadnienie: Ustalenia planu dążą do uporządkowania charakteru zabudowy w ramach poszczególnych terenów. Na wskazanym terenie, jak i sąsiednich występuje i dominuje przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tym samym, wnioskowane przeznaczenie jest niezasadne z punktu widzenia ładu przestrzennego, w ramach którego dąży się do zachowania ładu przestrzennego i ujednolicenia typu zabudowy w poszczególnych fragmentach miasta.

Zwiększenia wysokości zabudowy z 10 do 14 m.

Uzasadnienie: Wnioskowana wysokość jest niezasadna z punktu widzenia ładu przestrzennego. Zabudowa istniejącą na przedmiotowym terenie charakteryzuje się wysokością do 10 m, w związku z tym zachodzi konieczność zachowania skali zabudowy powstających budynków względem obiektów istniejących.

Wprowadzenia dachów płaskich do zabudowy wielorodzinnej.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono w związku z nieuwzględnieniem uwagi dot. zmiany przeznaczenia terenu.

Nie uwzględnić uwagi z dnia 30.01.2018 r. dotyczącej działki nr 15/18 am. 26, w zakresie: przesunięcia drogi nr 46KDD w kierunku drogi zbiorczej 9KDZ, w sposób zapewniający powstanie pomiędzy drogami terenu mieszkaniowego o szerokości 120 m.

Uzasadnienie: Należy zachować istniejącą odległość ze względu na oddziaływanie drogi zbiorczej 9KDZ na tereny mieszkaniowe. Przybliżenie drogi dojazdowej zdecydowanie zmniejszy długość działek, a tym samym zmniejszona zostanie możliwość odsunięcia realizowanej zabudowy od projektowanej drogi zbiorczej.

Nie uwzględnić w części uwagi z dnia 30.01.2018 r. dotyczącej działki nr 12/5 am 10, w zakresie: zmiany wysokości tzw. opłaty planistycznej na 10%.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w części dot. obniżenia opłaty planistycznej. Opłata jest jednym ze źródeł dochodu gminy. Stawka opłaty planistycznej w wysokości 20 % jest przewidziana jako jednolita dla miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego na terenie całej gminy

Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVII/336/2018
Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.