



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 stycznia 2018 r.

Poz. 41

UCHWAŁA NR XLIV/311/2017 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 21 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia 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., oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Sycowie nr XXXIV/228/2017 z dnia 2 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych: Działosza, Komorów, Wielowieś i Wioska, Rada Miejska w Sycowie uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia planu miejscowego

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska, zwany dalej planem.

- 1) załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Wioska.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

- 4) tereny zabudowy usługowej - turystycznej i sportowo-rekreacyjnej, oznaczone symbolem UTZ;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 7) tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej lub usługowej, oznaczone symbolem P/U;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 9) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony symbolem G;
- 10) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 14) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem KPJ;
- 15) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 16) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 17) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
- 18) tereny wód śródlądowych – ciekі wodne, oznaczone symbolem WSc,
- 19) tereny wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolem WSz.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (zasięg strefy równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków);
- 5) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Sycowie - Wiosce i Niwkach Garbarskich;
- 6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Sycowie – Wiosce;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia;
- 9) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia;
- 10) strefa kontrolowana ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 5,5 MPa;
- 11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 13) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne, o których mowa w ust. 2, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach szczególnych i odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, wykuszy, wiat, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „powierzchni użytkowej budynku” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi,
- 6) „terenie”, „terenie jednostki elementarnej”, - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów,
- 7) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 8) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;
- 9) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych terenów jednostek elementarnych;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;
- 5) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;
- 6) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego lub posiadać indywidualny charakter komponujący się z całością;
- 7) szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla całego obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nowa zabudowa winna być starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
 - b) ewentualne napowietrzne elementy infrastruktury projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych,
 - c) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
- 2) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się ochronę następujących istniejących stanowisk archeologicznych:
 - a) 1/27/75-35 AZP - ślad osadnictwa, pradzieje,
 - b) 2/28/75-35 AZP - osada kultury przeworskiej;
- 5) w obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4 zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL, KDD i KPJ stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i zieleni urządzonej;
 - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych) 12MN/U, 1P/U, 2P/U, 20KDD, 23R, 25R, 26R, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych) 4MN, 5MN, 8MN, 12MN/U, 44MN/U, 57MN/U, 1UTZ, 2UTZ, 3UTZ, 4UTZ, 1P/U, 2P/U, 10KDD, 20KDD, 1KPJ, 2KPJ, 7KDW, 8KDW, 1R, 2R, 6R, 8R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 19R, 20R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 36R, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (Q 1% i Q 10%) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 3) na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej w Sycowie - Wiosce, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- 4) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Sycowie – Wiosce i Niwkach Garbarskich, gdzie obowiązują zakazy wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- 5) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - b) tereny górnicze;
 - c) obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 5 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek;
- 2) dla terenów innych niż rolnicze i leśne, gdzie w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 2 metry,
 - c) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią lokalizacja zabudowy w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy jest możliwa pod warunkiem niekolidowania z ograniczeniami dla wyżej wymienionego obszaru, wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 15 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie należy uwzględnić ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, związane z oddziaływaniem elektromagnetycznym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 5 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie należy uwzględnić ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, związane z oddziaływaniem elektromagnetycznym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w strefie kontrolowanej ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia 5,5 MPa, wyznaczonej w odległości 35 metrów od osi gazociągu w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;

- 2) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 metrów w liniach rozgraniczających;
- 5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania;
- 6) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 7) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym;
- 8) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku ich modernizacji lub przebudowy, dopuszcza się w miejscach już istniejących sieci i urządzeń;
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) o ile ustalenia szczegółowe w rozdziale 2 nie stanowią inaczej, dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, do kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny parkingów, placów manewrowych i składowych, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować;
- 8) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe lub alternatywne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 11) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
- a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

§ 16. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się dla terenów jednostek elementarnych, dla których określono niniejszy parametr w zapisach rozdziału 2;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikację wewnętrzną.

§ 17. Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 9) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 10MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzone, zabudowa zagrodowa w ramach rozbudowy istniejących gospodarstw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 8) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych;

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 18 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
 - b) 14 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje następujące ustalenie: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
- b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami od 1MN/U do 72MN/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca lub bliźniacza, usługi - wolnostojące lub wbudowane;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, zbiorniki wodne, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa zagrodowa w ramach rozbudowy istniejących gospodarstw, zabudowa gospodarcza;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;

- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 8) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowej lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
 - c) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:
 - a) 15 metrów dla zabudowy usługowej,
 - b) 18 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
 - c) 14 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej,
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązują następujące ustalenia: wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
- b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od 1RM do 3RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa zagrodowa, urządzenia i obiekty służące produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w odległości minimum 30 metrów od linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację silosów o maksymalnej wysokości 20 metrów, z możliwością realizacji urządzeń infrastruktury technicznej do ich obsługi o maksymalnej wysokości 30 metrów;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 21. 1. Ustala tereny zabudowy usługowej - turystycznej i sportowo-rekreacyjnej oznaczone symbolami od 1UTZ do 4UTZ.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa turystyczna i sportowo-rekreacyjna, usługi noclegowe w ramach zabudowy turystycznej realizowane wyłącznie powyżej parteru budynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkalna, komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza;
- 3) w zakresie zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 30%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy, trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji budynków o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym lub czarnym;
- 8) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 600 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 18 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 22. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem 1US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 70%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty i urządzenia związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego,

rekreacyjno-wypoczynkowej lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowo-magazynowej lub usługowej oznaczone symbolami od 1P/U do 5P/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa produkcyjna, zabudowa składowa i magazynowa, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, zieleń urządzona, obiekty związane z obsługą usług i produkcji, dla terenu 2P/U lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy;

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 70%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 7) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdych 5 zatrudnionych;
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej terenów: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, zabudowy zamieszkania zbiorowego, rekreacyjno-wypoczynkowej lub szpitali obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępowania w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów.

§ 25. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone symbolami 1E, 2E.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 4 metry;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°

§ 26. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – gazownictwo oznaczony symbolem 1G.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci gazowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 100 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 5 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°.

§ 27. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi oznaczony symbolem 1W.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek budowlanych nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 100 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 5 metrów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 29. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 22KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 10KDD, 11KDD, 14KDD, 15KDD, 18KDD, 20KDD ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów 7KDD, 8KDD, 9KDD, 12KDD, 13KDD, 16KDD, 17KDD, 19KDD, 21KDD, 22KDD szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 2KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 30. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 27KDW.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów 2KDW, 3KDW, 4KDW, 8KDW, 12KDW, 18KDW, 19KDW, 22KDW, 27KDW ustala się istniejącą szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów 5KDW, 9KDW, 25KDW szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów 1KDW, 6KDW, 10KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 20KDW, 21KDW, 26KDW szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 23KDW szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na 7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenów 7KDW, 11KDW, 13KDW szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenów 19KDW, 24KDW szerokość dróg w liniach rozgraniczających ustala się na 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 31. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jednych, oznaczone symbolami od 1KPJ do 9KPJ.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo-jedne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla terenów 1KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ, 9KPJ ustala się istniejącą szerokość ciągów pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) dla terenów 2KPJ, 8KPJ szerokość ciągów pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zieleń urządzona, urządzenia rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi komunikacji pieszej, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 70%.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny jednostek elementarnych stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 33. 1. Ustala się tereny rolnicze oznaczone symbolami od 1R do 37R.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, stawy hodowlane, ogrody, sady, zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, budowle rolnicze -obiekty budowlane niebędące budynkami.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) minimalną intensywność zabudowy ustala się na 0,002;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy ustala się na 0,05;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość budowli rolniczych na 8 metrów;
- 6) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 34. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone symbolami od 1ZL do 21ZL.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące drogi leśne, rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, oraz obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 35. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych - cieków wodne, oznaczone symbolami od 1WSc do 24WSc.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: cieków wodne, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 36. 1. Ustala się tereny śródlądowych wód powierzchniowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami od 1WSz do 8WSz.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów ustala się na: zbiorniki wodne, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków, oraz urządzeń gospodarki wodnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej,
- 4) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

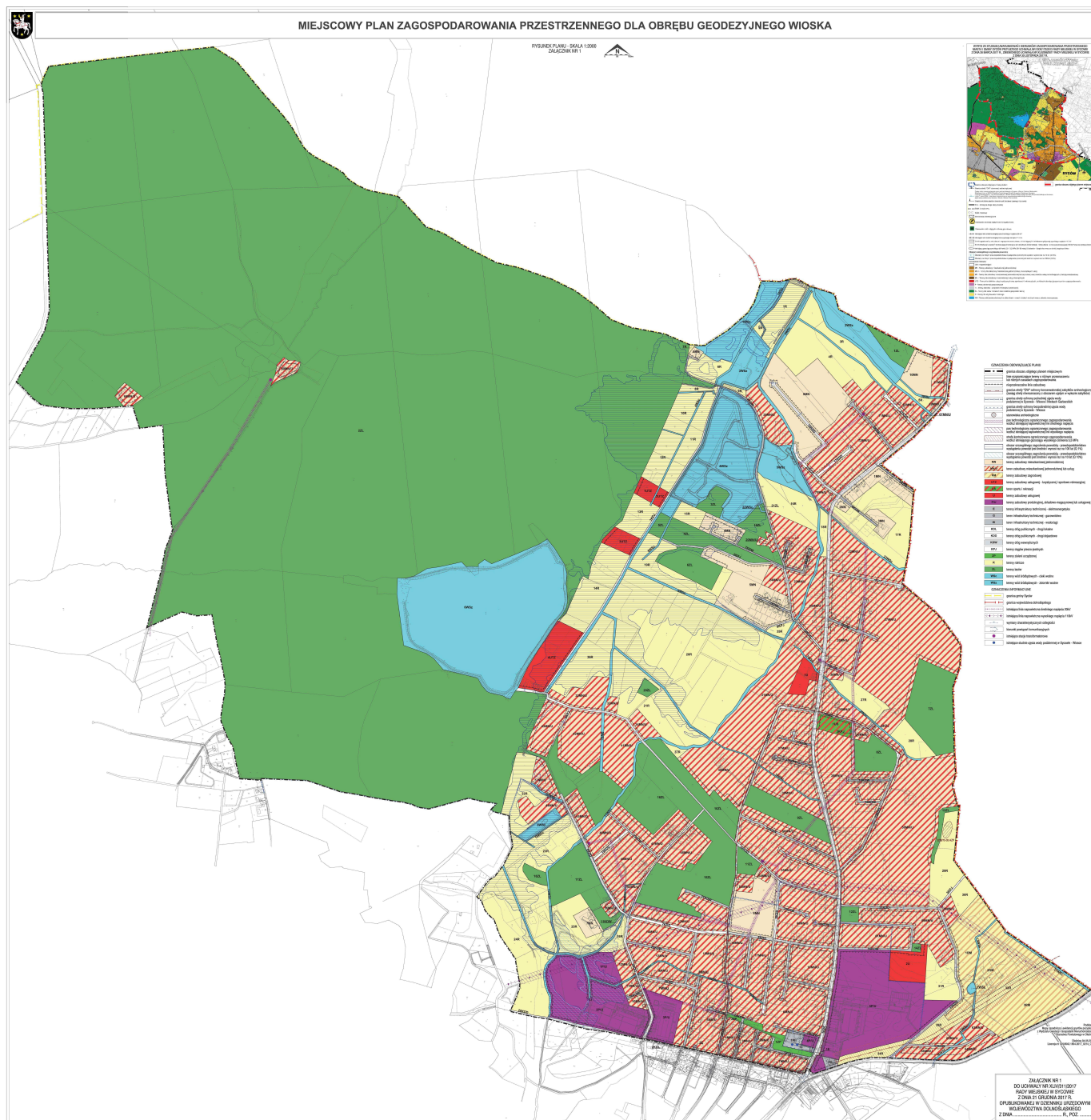
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 37. 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, ustala się w wysokości 20%.

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie:
B. Moniuszko



Załącznik nr 2
do Uchwały nr XLIV/311/2017
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
z dnia 21 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z
PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
 - 1) budowie i modernizacji drogi klasy lokalnej, a także dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD;
 - 2) realizacji sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.
3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.
4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.
5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XLIV/311/2017
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
z dnia 21 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Sycowie ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 2 listopada 2017 r. do 23 listopada 2017 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 6 pism zawierających uwagi do projektu planu. Dwie uwagi zostały rozpatrzone pozytywnie, pozostałe cztery nie zostały uwzględnione.

W zakresie nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców, Rada Miejska w Sycowie postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

Treść uwagi:

Proszę o uwzględnienie działek 219/7 i 218, jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców nie umożliwia realizacji zabudowy na omawianym terenie, przewidując jednocześnie leśny kierunek zagospodarowania. Nieuwzględnienie omawianej uwagi zostało rozstrzygnięte na etapie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców uchwałą nr XLIII/298/2017 z dnia 30 listopada 2017 r.

Uwaga nr 4

Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą zmiany przeznaczenia działki nr 187/14 z terenu lasu na teren zabudowy mieszkaniowej.

W związku z decyzją zezwalającą na zmianę lasu na użytek rolny teren bez problemu może być zagospodarowany pod zabudowę mieszkaniową.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Decyzja Starosty Oleśnickiego z dnia 1 grudnia 2017 r. wyrażająca zgodę na zmianę lasu o powierzchni 0,0615 ha na użytek rolny w działce nr 187/14 (stare oznaczenie 187/1)

obręb wsi Wioska, gm. Syców, została wydana po uchwaleniu zmiany Studium miasta i gminy Syców z dnia 30 listopada 2017 roku. W konsekwencji ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców nie umożliwiają realizacji zabudowy na omawianym terenie, przewidując leśny kierunek zagospodarowania.

Uwaga nr 5

Treść uwagi:

My niżej podpisani mieszkańcy miejscowości Wioska (sąsiadujący pośrednio lub bezpośrednio z działką nr 7 - zgodnie z MPZP Wioska), wnioskujemy do Pana Burmistrza o niewyrażenie zgody na przekształcenie całości działki nr 7 na budowlaną. Prosimy o pozostawienie MPZP Wioska w zakresie przedmiotowej działki w niezmienionej formie (działka budowlana tylko przy pasie drogi). Wniosek swój motywujemy następującymi argumentami.

- *zgodnie z załącznikiem nr A do Uchwały Nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 kwietnia 2013 roku, w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, Burmistrz nie uwzględnił wniosku właściciela gruntu (Pana Kazimierza Rogali z dnia 28.12.2012 roku), ze względu na zbyt duże oddalenie od terenów zainwestowanych, brak możliwości obsługi komunikacyjnej oraz podmokły charakter działki wynikający z sąsiedztwa cieków wodnych: w projekcie studium tylko dla części działek przewidziano możliwość zabudowy (w zasięgu jednostki terenowej „MN” i „MNU”);*
- *podmokły charakter działki może negatywnie wpływać na gospodarkę wodną obszaru, zwłaszcza, że budowano domy wyposażane są w przydomowe oczyszczalnie ścieków, a wysokie wody gruntowe mogą powodować zakłócenia lub wręcz uniemożliwić właściwe funkcjonowanie przedmiotowych oczyszczalni wpływając również na domy już wybudowane;*
- *zgodnie z Mapą Podziału Hydrologicznego Polski przy działce zlokalizowany jest „dopływ Wioska”;*
- *większość z mieszkańców sąsiadujących z działką nr 7 wybrało to miejsce jako docelowe dla swojego życia, ze względu na tereny zielone, krajobraz, wiejski charakter rejonu oraz niezbyt dużą, gęstość zaludnienia, która w ostatnich kilku latach zdecydowanie zwiększyła się, co zmienia istotę tego miejsca, powodując nadmierny hałas, zanieczyszczenia oraz zmniejszenie ilości rejonów zielonych. Już w chwili obecnej teren zielony pozostał tylko z jednej strony i jest to łąka – działka nr 7. Przekształcenie całości działki na teren budowlany pozbawi tego miejsca uroku oraz zakłóci ciszę i spokój obecnych mieszkańców, a także wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo w miejscowości (zwiększenie natężenia ruchu, brak właściwej infrastruktury, itp.);*
- *przedmiotowa działka jest naturalnym terenem dla bociana, czapli, kretów oraz innych zwierząt będących i nie będących pod ochroną.*

Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku i utrzymanie w mocy decyzji zgodnie z załącznikiem nr 4 do Uchwały Nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 kwietnia 2013 roku.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie:**

Obszar, którego dotyczy uwaga znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalno-przestrzennego wsi. Zmiana Studium miasta i gminy Syców z dnia 30 listopada 2017 roku zakłada dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tym obszarze. W projekcie planu podtrzymano kierunki rozwoju wyznaczone w Studium, jednocześnie pozostawiając tereny zielone na północ od wspomnianego w uwadze cieku.

Uwaga nr 6**Treść uwagi:**

Niniejszym wnoszę uwzględnienie moich uwag w odniesieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska w poniższym zakresie:

1. wnoszę o nieobjęcie mojej działki nr 191/1 obręb Wioska w planie miejscowym terenem, który będzie podlegał zasadom zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi lub zakazami wynikającymi z ustawy Prawo wodne, z uwagi na uzyskaną przeze mnie informację Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 12.10.2016 r., sygn. pisma ZU/452/128/2/16 (via e-mail), dotyczącą zagrożenia powodziowego dla mojej działki o nr ew. 191/1 w obrębie Wioska, którą załączam.

Z w/w pisma wynika, że moja działka o powierzchni około 2,5 ha w bardzo niewielkiej części położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W przypadku nieuwzględnienia mojej uwagi, w razie dokonania przeze mnie podziału na mniejsze, nowo powstałe działki będą podlegały zasadom zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi tj. ustawą Prawo wodne, pomimo, że nie będą one znajdowały się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Spowoduje to znaczne utrudnienie w zagospodarowaniu działek i ich zbyciu, prawdopodobnie również obniżenie wartości mojej nieruchomości.

2. W przypadku nieuwzględnienia powyższej uwagi, wnoszę o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w taki sposób, aby jasno z niego wynikało, że rygory wynikające z prawa wodnego dotyczą tylko i wyłącznie działek faktycznie znajdujących się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i nie rozciągają się na działki, które w wyniku podziału powstaną zgodnie z mapami powodziowymi, na tych terenach nie będą się znajdowały.

3. W przypadku nie przyjęcia minimalnego wskaźnika zabudowy na projektowanym poziomie 0,01 wnoszę o ustalenie minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na poziomie 0,05.

4. Wnoszę o zastosowanie stawki procentowej dla opłaty planistycznej w wysokości 10%.

Oplata w wysokości 20% jest zbyt wysoka i może przyczynić się do ograniczenia obrotu nieruchomościami na terenie gminy przez okres 5 lat.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona**Uzasadnienie:**

Uwzględnienie w projekcie mpzp obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego wynika z przepisów nadrzędnych tj. ustawy Prawo wodne oraz zgodności zapisów miejscowego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców. Zapisy planu w § 9. ust. 1 pkt 2 mówią, że ograniczenia wynikające z zagrożenia powodziowego dotyczą wyłącznie gruntów w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% i Q10%), a nie całych terenów wymienionych w § 9. ust. 1 pkt 1. Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy został już ustalony na poziomie 0,01 dla wszystkich terenów przewidzianych pod zabudowę. Obniżenie opłaty planistycznej

do poziomu 10% od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu nie jest adekwatne do kosztów planistycznych gminy. Nie przewiduje się także ograniczenia obrotu nieruchomościami w obrębie Wioska w wyniku utrzymania opłaty planistycznej na dotychczasowym poziomie.