DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 stycznia 2018 r.

Poz. 42

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2018-01-04 08:45:38

UCHWAŁA NR XLIV/312/2017
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 21 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowy Dwór w gminie Syców

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2017r., poz. 1073) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr VI/36/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 marca 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowy Dwór w gminie Syców oraz po stwierdzeniu iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Syców przyjętego uchwałą nr XLIII/298/2017 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 30 listopada 2017r..uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowy Dwór w gminie Syców, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje swym zasięgiem cały obręb Nowy Dwór w jego granicach administracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1: 1000, o którym mowa w ust. 2;

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

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

4. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ze względu na fakt, iż na obszarze objętym planem one nie występują,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie zostały one wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Syców

3) sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 2. 1. Na rysunku planu określa się oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów:

- 1MNU – 24MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług;
- 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 1MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z/lub usługi;
- 1U – 7U – tereny zabudowy usługowej;
- 1P – 16P – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 1P/U – 3P/U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 1RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 1ZP – teren zieleni urządzonej;
- 1R – 42R – tereny rolnicze;
- 1ZL – 10ZL – tereny lasów;
- 1WS – 18WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 1KDS – teren drogi publicznej klasy „S” - ekspresowej;
- 1KDG – 3KDG – tereny dróg klasy „G” – główne;
- 1KDL – 3KDL – tereny dróg publicznych klasy „L” - lokalne;
- 1KDD – 19KDD – tereny dróg publicznych klasy „D” - dojazdowe;
- 1KDW – 6KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 1KDR – 20KDR – tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych;
- 1KK – tereny komunikacji kolejowej;
- 1KS – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 1E – 2E – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;

5) granice strefy ‘B’ ochrony konserwatorskiej;

6) granice strefy ‘UW’ ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi;

7) granice strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

8) obiekty objęte ochroną konserwatorską;

9) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie stanowią ustaleń planu i posiadają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o symetrycznym układzie połaci na całym budynku,

2) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, określająca najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej teren, nie dotyczy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku braku linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne,

4) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz zaplecze parkingowe i garażowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty,

5) przepisy odrębne – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,

6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, w przypadku określenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub nieruchomości, lub mogą uzupełniać się w dowolnych proporcjach,

7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,

8) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,

9) usługi nieuciążliwe - usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska ani nie wywołują negatywnych reakcji człowieka, jak i szkodliwych skutków dla jego zdrowia oraz nie zaliczające się do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych),

10) usługi chronione – usługi wymagające zgodnie z przepisami odrębnymi standardów jakości środowiska taki, jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższe (np.: szpitale, domy opieki społecznej, budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szkoły, przedszkola, itp.)

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §4 pkt 2), § 6, oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;

2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:

a) remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,

c) zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi,

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych oraz powierzchniowych,

2) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU, MWU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – jak da terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

3) działalność realizująca ustalenia niniejszego planu nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

4) obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnym

5) wzdłuż górnej krawędzi skarp urządzeń melioracji wodnych (rowów melioracyjnych) oraz od zbiorników wodnych, należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4 m (po obu stronach rowu), niezbędny dla wykonywania prac konserwacyjnych,

6) Obszar objęty planem znajduje się w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Polska Woda od źródła do Młyńskiego Rowu o kodzie PLRW60001714269 oraz Widawa od źródła do Czarnej Widawy o kodzie PLRW600017136139, dla których ustala się:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych i rozbudowywanych obiektów wyłącznie do kanalizacji sanitarnej (do czasu jej realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi),

b) zakazuje się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (potencjalnie oraz zawsze) jeżeli z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika, że mogą spowodować one trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód,

c) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, musi być utwardzony oraz wyposażony w kanalizację deszczową, do której odprowadzone zostaną ścieki – po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) określa się ochronę zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

a) Zespół dworsko - folwarczny:

- Dwór – rządcówka – nr 15,
- Oficyna – obecnie dom mieszkalny – nr 35a,
- Czworak – obecnie dom mieszkalny – nr 35d,
- dom mieszkalny – nr 35k,
- dom mieszkalny – dwojak – nr 36b,
- stajnia z oborą – obecnie obora i warsztat – nr 35,
- spichlerz, stodoła – nr 35,

b) zespół folwarczny wraz z domem mieszkalnym – dz. nr 24 ,

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

a) należy zachować lub odtworzyć rozplanowanie obiektów, ich bryłę, gabaryty obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu, użyte materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż elewatorów windowych,

c) w obrębie poszczególnych obiektów objętych ochroną, należy zachować jednolitą formę stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem lit. b,

d) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Wyznacza się strefę ‘B’ ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują ustalenia:

a) obowiązuje pierwszeństwo dla wszelkich prac odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych ,

b) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, obiekty historyczne należy poddać pracom remontowym i renowacji, rozbiórka możliwa jest wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi, przy przebudowie i adaptacji historycznych obiektów folwarcznych należy uwzględnić ich zabytkowe cechy,

c) należy dążyć do uporządkowania zespołu folwarcznego poprzez eliminację elementów wtórnych i szpecących,

d) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego (rozplanowanie ulic, dróg, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, historycznej zieleni), oraz historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników,

e) obowiązek konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego, poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych które należy poddać restauracji z dostosowaniem obecnie i projektowanej funkcji do wartości obiektu,

f) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą istniejącej zabudowy zabytkowej,

4) Wyznacza się strefę „UW" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi, o obrębie którego obowiązują ustalenia:

a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego (rozplanowanie ulic, dróg, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, historycznej zieleni), oraz historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników,

b) obowiązek konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego, poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych które należy poddać restauracji z dostosowaniem obecnie i projektowanej funkcji do wartości obiektu,

c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą istniejącej zabudowy zabytkowej,

d) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

- bryła budynku na planie prostokąta (z dopuszczeniem aneksów w formie np. ganków, garaży, prostokątnych wykuszy),

- dachy strome, dwuspadowe o symetrycznie nachylonych głównych połaciach, kąt nachylenia wynosi: 35 ^{o}-45 ^{o}, pokryte dachówką ceramiczną lub dachówką cementową w kolorze czerwonym, ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

- budynki wykończone elewacją tynkową (wykluczona jaskrawa kolorystyka), kamieniem, drewnem lub materiałami imitującymi te materiały,

- zakazuje się wprowadzania portyków, przypór oraz innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie (na terenie gminy Syców) o funkcji mieszkaniowej lub gospodarczej, powstałej przed 1945r.

5) Wyznacza się strefę „OW" obserwacji archeologicznej, w obrębie której obowiązują ustalenia: z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, oraz w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) Uwzględnia się lokalizację następujących chronionych stanowisk archeologicznych:

a) Nr 1/35/76-35 AZP – osada, późne średniowiecze XIV-XVw.,

b) Nr 3/37/76-35 AZP – osada, XI-XII; ślad osadnictwa XIV-XVw.

c) Nr 4/41/76-35 AZP – osada produkcyjne , kultura przeworska; ślad osadniczy XI/XIIw.; osada nieokreślona,

d) Nr 2/36/76-35 AZP - osada XIV- XVw. w obrębie których zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) W przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wyznacza się następujące tereny, posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznej, oznaczone symbolami:

1) 1KDS - teren drogi publicznej klasy ‘S’ – ekspresowa;

2) 1KDG – 3KDG – tereny dróg publicznych klasy „G” – główne,

3) 1KDL – 3KDL – tereny dróg publicznych klasy ‘L’ - lokalne;

4) 1KDD – 19KDD – tereny dróg publicznych klasy ‘D’ – dojazdowe.

§ 8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki obowiązują przepisy odrębne, przy czym dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,

3) dopuszcza się odstępstwa od wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy na następujących zasadach:

   a) przekroczenie nie więcej niż 1 m dla okapów i gzymsów,

   b) przekroczenie na głębokość nie więcej niż 2,0 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,

§ 9. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązują ustalenia zawarte w następujących dokumentach:

1) „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” zatwierdzony na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. (opublikowano w Dz.U. 2016, poz. 1967);

2) „Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego nr 46 z 12.12.2003r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 236 z dn. 17.12.2003r., poz. 3828) – użytek ekologiczny „Storczyk”.

3) Uwzględnia się lokalizację stanowisk roślin chronionych – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – storczyka szerokolistnego (Orchis latifolia) i storczyka krwistego (Orchis incamata) – zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony przyrody),

4) Uwzględnia się lokalizację siedlisk ptaków chronionych – bociana czarnego i żurawia – zgodnie z przepisami odrębnymi (Prawo ochrony przyrody).

§ 10. Określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dokonywanie scaleń i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;

2) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki o parametrach nie spełniających warunków określonych w przepisach uchwały; jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 10% od ustalonej w przepisach szczegółowych dla danego terenu;

3) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla terenów MNU, MW, MWU określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej: 18m,

   b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej: 800m ^{2},

   c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75 ^{o} a 105 ^{o},

5) dla terenu U określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 20 m,

   b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000m ^{2},

c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75 ^{o} a 105 ^{o},

6) dla terenu P określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 25 m,

b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1500m ^{2},

c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75 ^{o} a 105 ^{o},

7) dla terenu P/U określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 25 m,

b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1500m ^{2},

c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75 ^{o} a 105 ^{o},

8) dla terenów E, KK, ZP nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości ponieważ każdy z terenów obejmuje jedną działkę,

9) dla terenów RM, R, ZL, WS zasady scalania i podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się następujące, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami: od 1R do 29R, od 31R do 42R oraz od 1ZL do 10ZL.

§ 12. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) linie rozgraniczające dróg wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze (dotyczy również sieci napowietrznych) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony gruntów rolnych i leśnych,

3) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, przy czym ich lokalizacja nie może naruszać przepisów odrębnych (ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych),

4) należy zapewnić swobodny dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,

5) w miejscach istniejącego systemu drenarskiego obowiązuje przebudowa systemu drenarskiego bądź jego naprawy w przypadku jego uszkodzenia.

6) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii oraz ogrzewania, przy czym ich moc nie może przekroczyć 100kW. Zakazuje się lokalizacji wiatraków.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,

2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci,

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich terenów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,

2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez wodociąg gminny.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1) ustala się rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,

2) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacji, do oczyszczalni ścieków,

3) do czasu realizacji kanalizacji ścieki bytowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi (przydomowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe),

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,

2) wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren,

3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych: wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło: obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;

2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (zrealizowanych na terenie własnym inwestora) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, nie mniej niż:

a) 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej usług,

c) 1 miejsce postojowe na 5 pracowników na terenach P, P/U,

d) w przypadku realizacji na danym terenie dwóch różnych funkcji, liczbę minimalnej ilości miejsc postojowych należy zsumować,

e) miejsce w garażu liczy się jak miejsce postojowe.

3) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż : 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40, 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100, 4% ogólnej liczby stanowisk – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 14. 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%.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługi, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MNU do 24MNU, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym,

b) usługi nieuciążliwe (zlokalizowane jako wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz wolnostojące);

c) zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) zieleń,

b) cieki i zbiorniki wodne,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy na terenach położonych w granicach strefy „UW" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 pkt 4: 3MNU (w części), 4MNU (w części), 5MNU (w części), 6MNU (w części), 8MNU (w części), 10MNU (w części), 11MNU (w części), 12MNU (w części), 15MNU, 16 MNU(w części), 21MNU, 22MNU (w części) ,

2) w zakresie kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: 1MNU, 2MNU, 3MNU(w części), 4MNU(w części), 5MNU (w części), 6MNU(w części), 7MNU, 8MNU(w części), 9MNU, 10MNU(w części), 11MNU(w części), 12MNU(w części), 13MNU, 14MNU, 16MNU(w części), od 17MNU do 20MNU, 22MNU (w części), 23MNU, 24MNU:

a) geometria dachu:

- obowiązują dachy strome, symetryczne o jednakowym kącie nachylenia podstawowych połaci, przy czym dopuszcza się dowolny kształt dachu na powierzchni 20%,

- obowiązuje zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w ramach jednego budynku,

- kat pochylenia połaci dachowych od 20 ^{o} -50 ^{o} ,

b) pokrycie:

- dachówka ceramiczna, cementowa, lub ich imitacje, a także łupek naturalny lub sztuczny, blachodachówka;

- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zastosowanie dotychczasowego pokrycia dachu w ramach uzupełnia tego typu pokrycia;

c) kolorystyka: czerwony, czerwono – brązowy, brązowy, grafitowy lub czarny;

3) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń pkt 1 i 2 dla takich elementów budynku jak wykusze, pokrycie tarasów, balkonów, itp.

4) materiał wykończeniowy elewacji: zakazuje się stosowania blach oraz plastiku (typu siding), przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zastosowania dotychczasowego materiału wykończeniowego w ramach uzupełnień i remontów istniejących elewacji,

5) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe oraz 10 m, przy czym dla istniejących budynków przekraczających ustaloną wysokość dopuszcza się ich rozbudowę, jednak części dobudowywane nie mogą być wyższe niż istniejące,

6) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych (nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej):

a) dla zabudowy w układzie wolnostojącym: 800 m ^{2},

b) dla zabudowy w układzie bliźniaczym: 500 m ^{2},

c) dla zabudowy w układzie szeregowym: 250 m ^{2};

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – w odległości:

a) od 0 do 6m od 1KDD,

b) od 0 do 10m od 2KDG,

c) od 0 do 11m od 11KDD,

d) od 5m do 6m od 6KDD,

e) 5m od 1KDW, 4KDW,

f) od 3m do 8m od drogi wojewódzkiej nr 448 (położonej poza granicami planu),

g) 6m od 3KDG, od 1KDD do 4KDD, 10KDD, od 12KDD do 14KDD, 2KDW, 3KDW,

h) od 0m do 16m od 1KDG,

i) od 5m do 9m od 5KDD,

j) 4m od 9WS,

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

9) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,8.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. Na terenach oznaczonych symbolami: 15MNU, 16MNU, 21MNU, 22MNU obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §6 pkt 1 i 2.

5. Na terenach oznaczonych symbolami: 15MNU(w części), 16MNU(w części), 21MNU(w części), 22MNU (w części) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ‘B’ ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §6 pkt 3.

6. Na terenach oznaczonych symbolami: 3MNU (w części), 4MNU (w części), 5MNU (w części), 6MNU (w części), 8MNU (w części), 10MNU (w części), 11MNU (w części), 12MNU (w części), 15MNU, 16 MNU(w części), 21MNU (w części), 22MNU (w części) obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

7. Na terenach oznaczonych symbolami: 3MNU (w części), 4MNU (w części), od 5MNU do 12MNU oraz od 14MNU do 24MNU obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW” obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

8. Na terenie oznaczonym symbolem 8MNU obowiązują ustalenia dotyczące lokalizacji chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w §6 pkt 6.

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

2) uzupełniające:

a) zieleń,

b) cieki i zbiorniki wodne,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami o których mowa w §6 pkt 4 lit. d,

2) materiał wykończeniowy elewacji: zakazuje się stosowania blach oraz plastiku (typu siding), przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zastosowania dotychczasowego materiału wykończeniowego w ramach uzupełnień i remontów istniejących elewacji,

3) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10 m,

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6m od 11KDD i 12KDD,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1,2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy ‘B’ ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §6 pkt 3.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

6. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW” obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub usługi, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MWU, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe,

2) uzupełniające:

a) zieleń,

b) cieki i zbiorniki wodne,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami o których mowa w §6 pkt 4 lit. d,

2) materiał wykończeniowy elewacji: zakazuje się stosowania blach oraz plastiku (typu siding), przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zastosowania dotychczasowego materiału wykończeniowego w ramach uzupełnień i remontów istniejących elewacji,

3) wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m,

4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: od 0m do 6m od 11KDD, 8m od drogi wojewódzkiej nr 448 położonej poza granicami planu,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1,2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. Obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §6 pkt 1 i 2.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy ‘B’ ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §6 pkt 3.

6. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

7. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW” obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 18. 1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U do 7U, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) dla terenów 1U, 2U, 6U, 7U – usługi nieuciążliwe,

b) dla terenów od 3U do 5U – usługi z wyłączeniem usług chronionych,

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) zieleń,

c) cieki i zbiorniki wodne,

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych i 12 m,

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) na terenie 6U - zgodnie z ustaleniami o których mowa w §6 pkt 4 lit. d,

b) na terenach od 1U do 5U, 7U dopuszcza się dowolną geometrię dachów oraz pokrycie.

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) 6m od 6KDD, 14KDD,

b) 8m od 1KDL, 2KDL ,

c) od 4m do 8m od 1KDG,

d) od 0m do 23m od 11KDD,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

a) na terenach 1U, 2U, 6U, 7U: 40%,

b) na terenach od 3U do 5U: 10%,

5) intensywność zabudowy: minimalna - 0,001, maksymalna – 1,5.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

5. Na terenie 6U:

1) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §6 pkt 1.

2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ‘B’ ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §6 pkt 3.

3) obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

6. Na terenach oznaczonych symbolami: 1U, od 3U do 7U obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW” obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczone na rysunku planu symbolami 1P do 16P, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) produkcja, składy i magazyny, z wyłączeniem działalności związanych z produkcją rolną oraz wydobyciem kruszywa,

b) kubaturowe obiekty sportowe, z wyłączeniem usług chronionych,

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) zieleń,

c) cieki i zbiorniki wodne,

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów oraz pokrycie.

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m,

c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów: 25 m;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) od 1m do 6m od 6KDD,

b) 4m od 5WS, 6WS, 13WS,

c) 6m od 1KDS, 3KDL, 5KDW, 6KDW, 4KDR5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 15KDD, 16KDD, 18KDD, 19KDD,

d) 8m od 1KDG, 1KDL,

e) 12m od 2ZL, 3ZL,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna – 2;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. Na terenie 16P obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji zabytków nieruchomych objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w §6 pkt 1.

5. Na terenach oznaczonych symbolami: 1P (w części), od 6P do 13P obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW" obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

6. Na terenach oznaczonych symbolami 1P, 5P, 6P, 14P obowiązują ustalenia dotyczące lokalizacji chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w §6 pkt 7.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1P/U do 3P/U, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) produkcja, składy i magazyny, z wyłączeniem działalności związanych z produkcją rolną oraz wydobyciem kruszywa,

b) usługi z wyłączeniem usług chronionych,

c) kubaturowe obiekty sportowe,

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) zieleń,

c) dla terenu 3P/U dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów oraz pokrycie.

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,

c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów: 25 m;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) 6m od 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 17KDD, 1KDS, 1KDL,

b) 8m od 1KDG,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,001,

b) maksymalna - 2

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 2P/U, 3P/U obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW" obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM, dla którego obwiązuje przeznaczenie:

1) Podstawowe: zabudowa zagrodowa,

2) uzupełniające: obiekty obsługi produkcji w ogrodnictwie, obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy :

a) w granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia o których mowa w §6 pkt 4 lit. d,

b) na pozostałym terenie dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie dachu,

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%,

4) ustala się obowiązujące linie zabudowy: 8m od drogi wojewódzkiej nr 448 położonej poza granicami planu,

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,6.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega tereny przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. W granicach określonych na rysunku planu obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW" obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 22. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń urządzona,

2) uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące,

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym,

2) w zakresie kształtowania zabudowy - zgodnie z ustaleniami o których mowa w §6 pkt 4 lit. d,

3) materiał wykończeniowy elewacji: zakazuje się stosowania blach oraz plastiku (typu siding), przy czym dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zastosowania dotychczasowego materiału wykończeniowego w ramach uzupełnień i remontów istniejących elewacji,

4) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe oraz 10 m,

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – w odległości: od 3 do 30m 11KDD,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;

7) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,4.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy ‘B’ ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §6 pkt 3.

5. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

6. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW” obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 23. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 42R, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) Podstawowe:

a) na terenach od 1R do 29R i od 31R do 42R: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem lokalizacji budynków,

b) na terenie 30R: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) Uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,

b) w zakresie kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość: 10m,

c) materiał wykończeniowy elewacji: zakazuje się stosowania blach oraz plastiku (typu siding),

d) dopuszcza się dowolny kształt dachu,

e) w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;

g) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 0,1.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

4. Na terenach 36R i 37R obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji użytku ekologicznego – zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §9 pkt 2.

5. Na terenach 36R i 37R obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji stanowisk roślin chronionych – zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §9 pkt 3.

6. Na terenach 26R obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji stanowisk siedlisk ptaków chronionych – zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §9 pkt 4.

§ 24. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 10ZL, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – lasy w rozumieniu przepisów odrębnych,

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) w zakresie kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość: 10m,

b) materiał wykończeniowy elewacji: zakazuje się stosowania blach oraz plastiku (typu siding),

c) w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne,

d) dopuszcza się dowolny kształt dachu,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;

f) intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,001,

- maksymalna: 0,05.

3. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.

4. Na terenach 6ZL i 9ZL obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji stanowisk siedlisk ptaków chronionych – zgodnie z ustaleniami, o których mowa w §9 pkt 4.

§ 25. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 18WS, dla których obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne),

2. Należy zapewnić dostęp – zgodnie z przepisami odrębnymi - do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

§ 26. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,

2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących obiektów trafostacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

2) teren wolny od zabudowy należy zagospodarować zielenią.

3) w zakresie kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość: 6m,

4) w zakresie lokalizacji budynków obowiązują przepisy odrębne,

5) dopuszcza się dowolny kształt dachu,

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%;

7) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5.

3. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

4. Dla terenu 1E:

1) obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

2) obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW” obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 27. 1. Ustala się teren kolei, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK, dla którego obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: obiekty i urządzenia kolei – stanowiące tereny zamknięte w rozumieniu przepisów odrębnych. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy – dopuszcza się dowolną geometrię dachów,

2) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10 m,

3) budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 30%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega tereny przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

§ 28. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi, w tym stacja paliw,

b) parking,

2) uzupełniające:

a) zieleń,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy – dopuszcza się dowolną geometrię dachów,

2) wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10 m,

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 8m od 1KDG,

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,7.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega tereny przeznaczenia podstawowego,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 12.

§ 29. 1. Ustala się teren drogi publicznej klasy ‘S’ - ekspresowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDS, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga ekspresowa S-8.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 80 m, jak na rysunku planu,

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy ‘G’ - głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDG do 3KDG, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) 1KDG i 2KDG – droga główna – droga wojewódzka nr 448,

2) 3KDG – droga gminna, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu, przy czym teren 3KDG stanowi poszerzenie istniejącej drogi położonej poza granicami planu,

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu 1KDG, 2KDG obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW" obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 31. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy 'L' - lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 3KDL dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi lokalne, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 15m,

2) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach 1KDL, 2KDL obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW" obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 32. 1. Ustala się tereny dróg publicznych klasy 'D'- dojazdowe, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 19KDD, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10m (dopuszczalne lokalne przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),

2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,

3. Na terenie 11KDD obowiązują ustalenia dotyczące strefy 'B' ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §6 pkt 3.

4. Na terenach 1KDD (w części), 3KDD (w części), 4KDD (w części), 5KDD (w części), 11KDD (w części) obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

5. Na terenach oznaczonych symbolami: od 1KDD do 4KDD, 5KDD (w części), 6KDD, od 9KDD do 17KDD obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w §6 pkt 6.

§ 33. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 6KDW dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 5 m (dopuszczalne lokalne przewężenia wynikające z istniejących uwarunkowań, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),

2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,

3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,

3. Na terenie 1KDW obowiązują ustalenia dotyczące strefy „UW” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w §6 pkt 4.

4. Na terenach oznaczonych symbolami: od 1KDW do 4KDW, 6KDW obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW” obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

§ 34. 1. Ustala tereny dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych i leśnych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDR do 20KDR, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny niepublicznych dróg dojazdowych do obsługi gruntów rolnych i leśnych;

2) uzupełniające:

a) ścieżki rowerowe,

b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających: od 3m do 13m - w istniejących granicach ewidencyjnych drogi.

3. Na terenach oznaczonych symbolami: 3KDR, 4KDR obowiązują ustalenia dotyczące strefy OW” obserwacji archeologicznej, o których mowa w §6 pkt 5.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

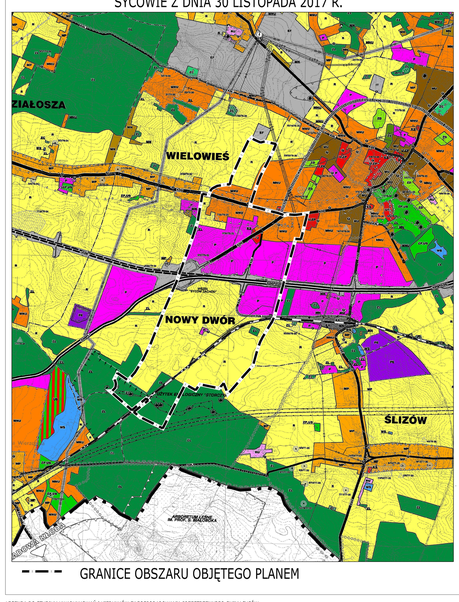
§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Sycowa.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sycowie.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie:
B. Moniuszko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO NOWY DWÓR W GMINIE SYCÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA RPZESTRZENNEGO GMINY SYCÓW PRZYJĘTY UCHWAŁA NR XLIII/298/2017 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 30 LISTOPADA 2017 R.



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB USŁUG
- MW – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MWU – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I/LUB USŁUG
- U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P – TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- P/U – TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- RM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- R – TERENY ROLNICZE
- ZL – TERENY LASÓW
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDS – TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY "S" - EKSPRESOWEJ
- KDG – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "G" - GŁÓWNEJ
- KDL – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "L" - LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY "D" - DOJAZDOWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDR – TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH DO GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH
- KK – TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KS – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- E – TERENY INTRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "UW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI
- GRANICE STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- ZABYTKI NIERUCHOME OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 4/41/76-35 – STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH
- GRANICE UŻYTKU EKOLOGICZNEGO "STORYCZYK"
- GRANICA SIEDLISKA PTAKÓW CHRONIONYCH (BOCIANA CZARNEGO I ŻURAWIA)
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20kV
- GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XLIV/312/2017
Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 21 grudnia 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
w sprawie uwag wniesionych do
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego
Nowy Dwór w gminie Syców

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

1. Zgodnie z art. 17 pkt 10 ustawy **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowy Dwór w gminie Syców** został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 18 października 2017r. – 14 listopada 2017r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął w dniu 29 listopada 2017 r. i wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzona przez Burmistrza Sycowa pozytywnie.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XLIV/312/2017
Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 21 grudnia 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. *o dochodach jednostek samorządu terytorialnego* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1453) Rada Miejskiej w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2017, poz. 2077) przy czym:

1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.