

**UCHWAŁA NR XII/72/03
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
z dnia 04 września 2003 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „w skrócie MPZP WIOSKA”

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz w związku z art. 85, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Sycowie nr XXXIV/205/2001 z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny części wsi Wioska, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1: 5000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Przedmiot ustaleń planu obejmuje:
 - 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 2) Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
 - 3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
 - 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.
 - 5) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
 - 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
 - 7) Tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
 - 8) Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 2.

1. W rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) Oznaczenia literowe i cyfrowe określające przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
 - 2) Oznaczenia klasyfikacji dróg i ulic.
 - 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
 - 4) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
 - 5) Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
 - 6) Granice opracowania.

§ 3.

Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wioska.
2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć dotyczący danego terenu rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi i orientacyjnymi.
4. Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
5. Funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć ustalenie funkcji, która przeważa na danym terenie.
6. Funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć ustalenie funkcji, która uzupełnia lub zastępuje w drugiej kolejności funkcję podstawową na danym terenie.
7. Zabudowie uzupełniającej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane możliwe do zlokalizowania na istniejących, zainwestowanych terenach mieszkaniowych, usługowych i działalności gospodarczej.
8. Wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynku do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów.
9. Linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku.
10. Terenie zainwestowanym – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub w części w dniu podjęcia uchwały.
11. Terenie niezainwestowanym – należy przez to rozumieć tereny niezabudowane i niezagospodarowane w całości lub w części w dniu podjęcia uchwały.
12. Stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
13. Terenie zabudowy mieszkaniowej (MN, MNp, MN/UT) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
 - 1) Zabudowę jednorodzinną – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi.
 - 2) Zabudowę zagrodową – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.
 - 3) Zabudowę rekreacyjną – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego.
14. Ilości kondygnacji – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych.

15. Poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
16. Budynkach garażowych i gospodarczych – należy przez to rozumieć obiekty 1 i 2 – kondygnacyjne ze stromymi dachami.
17. Terenie usług komercyjnych (U) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością gospodarczą, obejmującą:
 - 1) Administrację i obsługę działalności gospodarczej (biura, banki, pośrednictwo finansowe i prawne, wynajem nieruchomości).
 - 2) Handel detaliczny i drobny hurt.
 - 3) Rzemiosło i drobną wytwórczość.
 - 4) Hotelarstwo, gastronomię i turystykę.
 - 5) Sport i rekreację.
 - 6) Kulturę i rozrywkę.
 - 7) Edukację i oświatę.
 - 8) Ochronę zdrowia.
18. Terenie sportu i rekreacji (US) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
 - 1) Boiska sportowe.
 - 2) Baseny kąpielowe.
 - 3) Skwery, zieleńce.
19. Terenie działalności gospodarczej i usług (P) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
 - 1) Produkcja i rzemiosło uciążliwe.
 - 2) Bazy, zaplecza techniczne budownictwa, gospodarki komunalnej, rolnictwa i transportu.
 - 3) Hurtownie, składy, magazyny.
20. Terenie rolnym bez prawa zabudowy (RP) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję rolną, obejmującą:
 - 1) Uprawy polowe.
 - 2) Łąki i pastwiska.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

§ 4.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1) Tereny istniejące zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
 - 2) Tereny projektowane zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi, oznaczone na rysunku planu symbolem MNp.
 - 3) Tereny projektowane zabudowy rekreacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/UT.
 - 4) Tereny istniejące usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U.
 - 5) Tereny projektowane usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem Up.
 - 6) Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US.
 - 7) Tereny działalności gospodarczej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem P.
 - 8) Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem LS.
 - 9) Tereny wskazane do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem LS.

- 10) Tereny rolne bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RP.
- 11) Tereny wód otwartych, rowy i cieki wodne oznaczone na rysunku planu symbolem W.
- 12) Tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami:
- a) E1 i E2 – tereny stacji transformatorowych istniejące i projektowane.
- 13) Tereny dróg, oznaczone na rysunku planu symbolami:
- a) L – tereny dróg lokalnych,
 - b) D – tereny dróg dojazdowych,
 - c) Pj – tereny dróg pieszo – jezdnych,
 - d) KX – tereny dróg gospodarczych.
2. Na wszystkich typach terenów dopuszcza się realizację niezbędnych funkcji towarzyszących: zieleni oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem respektowania wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.
3. Na terenach oznaczonych symbolami: MN i MNp dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych.
4. Na terenach oznaczonych symbolami: U i Up dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5. Na terenach oznaczonych symbolami: P dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obsługi ww. funkcji podstawowej.
6. Na terenach oznaczonych symbolem RP dopuszcza się realizację:
- 1) Stawów rybno – rekreacyjnych i zbiorników małej retencji.
 - 2) Zadrzewień i zakrzewień wzdłuż dróg, rowów melioracyjnych i cieków wodnych.
 - 3) Zadrzewień gruntów w formie remizów śródpolnych.
 - 4) Zalesień gruntów klasy VI i V, położonych na stokach o średnim nachyleniu powyżej 15% oraz okresowo zalewanych.
7. Na terenach oznaczonych symbolem LS dopuszcza się przeznaczanie osad Nadleśnictwa na cele zabudowy mieszkaniowej.
8. Na terenach oznaczonych symbolem P dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.
9. Szczegółowe zasady zagospodarowania odniesione do terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i opisanymi właściwymi symbolami literowymi zawarte są w rozdz. 8.
10. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązkowe i orientacyjne.
11. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą być zmieniane w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu, za zgodą lub na wniosek zarządzającego:
- 1) Do 3 m, jeżeli są liniami rozgraniczającymi ulic.
 - 2) Do 5 m, w pozostałych przypadkach.
12. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających ulic należy odpowiednio zmienić położenie obowiązujących linii zabudowy, ustalonych wzdłuż tych ulic.
13. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów szczególnych.

14. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) Uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców spowodowane zostaną do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów.
 - 2) Zapewniona zostanie odpowiednia ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
15. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznacza się na rysunku planu jako zalecane linie oznaczające pożądany zasięg zabudowy w obrębie poszczególnych terenów.
16. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowe ich przeznaczenie. Ustala się możliwość wprowadzenia w obręb poszczególnych terenów obiektów o funkcjach uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową i nie zmieniających ustalonego w planie podstawowego charakteru zagospodarowania. Mogą one obejmować nie więcej niż 20% terenu oznaczonego w rysunku planu.

Rozdział 3 **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

§ 5.

1. Przebieg i klasyfikację dróg i ulic określa rysunek planu i uchwała.
2. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:
 - 1) Drogi lokalne, o szerokości 2 x 3,0 m z chodnikami obustronnymi z utrzymaniem linii rozgraniczających o szerokości 12,0 m.
 - 2) Drogi dojazdowe, o szerokości 2 x 2,5 m z chodnikami obustronnymi z utrzymaniem linii rozgraniczających o szerokości 10,0 m.
 - 3) Podstawowy układ komunikacji uzupełniają drogi pieszo – jezdne (Pj) w liniach rozgraniczających dla projektowanych odcinków 8 – 10 m oraz gospodarcze (KX).
3. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej ulicy, następujące elementy:
 - 1) Pasy drogowe (jezdnie).
 - 2) Pasy drogowe dróg, obsługujących tereny przyległe.
 - 3) Ciągi piesze (chodniki).
 - 4) Ścieżki rowerowe (w zależności od potrzeb).
 - 5) Zieleń izolacyjna i ozdobna.
 - 6) Miejsca postojowe.
 - 7) Urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
4. Obiekty związane z obsługą ruchu i kioski należy kształtować w oparciu o jednorodne rozwiązania architektoniczne i materiałowe.
5. W obrębie linii rozgraniczających dróg zabrania się lokalizowania obiektów ograniczających bezpieczeństwo ruchu. Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych wymaga zgody zarządcy drogi.
6. Odległość linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy powinna wynosić:
 - 1) Ulica lokalna L: 7,0 m liczona od linii rozgraniczających.
 - 1) Ulica dojazdowa D: 5,0 m liczona od linii rozgraniczających.
7. Ustala się, że realizacja poszczególnych elementów projektowanego układu komunikacyjnego może być prowadzona wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w obrębie tych linii rozgraniczających.

8. Korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg i ulic, zaś ewentualne poszerzenie linii rozgraniczających ulic może się odbywać wyłącznie za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy.
9. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także m. in. kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów oraz utrzymana istniejąca zabudowa o ile nie stwarza to zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego i za zgodą zarządzającego.
10. Ustala się konieczność zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach dróg (L,D) a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań.
11. Nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6.

1. W granicach działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie,
 - 2) Na terenach usług publicznych:
 - a) biblioteki, domy kultury - 1 m.p. / 20 użytkowników,
 - b) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m² p.u.
 - c) obiekty sportowo – rekreacyjne - 1 m.p. / 10 użytkowników,
 - d) szkoły - 1 m.p. / 10 pracowników
 - e) przychodnie zdrowia - 1 m.p. / 100 m² p.u,
 - f) kościoły - 1 m.p. / 20 użytkowników.
 - 3) Na terenach usług komercyjnych:
 - a) obiekty handlowe - 1 m.p. / 50 m² p.u.
 - b) bary, restauracje - 1 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) obiekty rzemieślnicze - 1 m.p. / 20 użytkowników,
 - d) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m² p.u.
 - e) hotele - 1 m.p. / 5 łóżek.
3. Dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi, uwzględnienie w bilansie, przyulicznych miejsc postojowych.

Rozdział 4 **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** **oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.**

§ 7.

1. Ustala się, że zbrojenie nowych terenów budowlanych będzie realizowane kompleksowo w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego, z wyprzedzeniem realizacji obiektów kubaturowych.
2. Projektowane sieci mogą być prowadzone w obrębie linii rozgraniczających dróg, za zgodą zarządzającego.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji części urządzeń i sieci technicznych na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące. Dopuszcza się przy tym możliwość stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami Planu z wodociągiem wiejskim, przy pomocy układu uzupełniającego wodociągów rozdzielczych.
5. Dla odprowadzania ścieków ustala się docelowe powiązanie terenów objętych ustaleniami Planu z wiejską oczyszczalnią ścieków, przy pomocy uzupełniających układów sieci kanalizacyjnych.
6. Doraźnie, w okresie przejściowym istnieje możliwość wykorzystania oczyszczalni indywidualnych albo szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na pełnosprawną oczyszczalnię ścieków.
7. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się powiązanie terenów objętymi ustaleniami Planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej.
8. Dla zaopatrzenia w ciepło zakłada się możliwość jego uzyskania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.
9. W stosunku do sieci gazowej wysokiego ciśnienia (DN 80 P_n 5,4 Mpa) należy stosować warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. nr 97, poz. 1055 z 2001 r.).
10. Docelowo w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się realizację rozdzielczej sieci gazowej, powiązanej z gminnymi gazociągami średniego i niskiego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą.
11. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych wbudowanych lub wolnostojących.
12. W stosunku do linii napowietrznej WN 110 kV należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od istniejących linii (wydzielony pas terenu ochronnego dla linii 110 kV wynosi po 14,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu czynnego linii).
13. W stosunku do linii elektroenergetycznych SN należy zachować bezpieczne, wymagane przepisami odległości. W przypadku niemożności zachowania dopuszczalnych odległości projektowanej zabudowy od istniejących obiektów elektroenergetycznych należy dokonać przebudowy tych sieci na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję.
14. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z gminnym systemem telekomunikacji.
15. Dla gospodarki odpadami zakłada się, dla terenów objętych ustaleniami Planu, wywóz nieczystości na gminne wysypiska śmieci.

Rozdział 5

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 8.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania:
 - 1) W ramach modernizacji i adaptacji dla nowych potrzeb istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej dopuszczalne są zmiany jej gabarytów (bez przekraczania wielkości dwu nadziemnych kondygnacji z dodatkowym użytkowym poddaszem).
 - 2) Rozbudowa przy pełnym nawiązaniu do zasad ukształtowania budynków sąsiednich, poprawa standardu, wyposażenia w odpowiednie instalacje i korekty wystroju zewnętrznego.
 - 3) Dopuszczalne jest wprowadzanie nowej uzupełniającej zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania o funkcjach ustalonych w planie.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach budowlanych:
 - 1) Nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w formie zabudowy wolnostojącej (ew. bliźniaczej). W przypadku realizacji zespołów zabudowy większych od 5 obiektów lub ich ciągów będą one realizowane wg zbliżonych rozwiązań architektonicznych, z jednakowo ustalonym układem kalenic dla danego zespołu zabudowy lub jej ciągu. Zaleca się przy tym dostosowanie projektowanej skali zabudowy, doboru materiałów i kolorystyki do najbliższego otoczenia jak również stosowanie przykryć o nachyleniu połaci w granicach $38 - 45^\circ$.
 - 2) Nowa zabudowa usługowa, produkcyjna lub produkcyjno-usługowa będzie realizowana w formie zwartych obiektów w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów w najbliższym otoczeniu. Zakłada się wysokość zabudowy 1 - 2 kondygnacje i zastosowanie dachów o nachyleniu połaci $30-45^\circ$ w przypadku obiektu o powierzchni zabudowy do 200 m^2 (w innych przypadkach dopuszcza się stosowanie przykryć płaskich).
 - 3) Tereny zabudowy produkcyjnej lub produkcyjno-usługowej zagospodarowane będą z wprowadzeniem zieleni towarzyszącej oraz z wprowadzeniem niezbędnych miejsc parkingowych.
 - 4) Warunki usytuowania nowej zabudowy na terenach wskazanych do jej realizacji określa się poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 - 5) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane zgodnie z § 9.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 9.

1. Podział terenów na działki budowlane powinien odbywać się z uwzględnieniem następujących wymagań:
 - 1) Zapewnienia prawidłowego funkcjonowania trwale adoptowanych obiektów istniejących.
 - 2) Możliwości optymalnego zagospodarowania nowo wydzielonych działek zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie oraz realizacji w ich obrębie niezbędnych funkcji towarzyszących.
2. Podział terenu przeznaczonego pod nowo projektowaną zabudowę powinien być dokonany w oparciu o kompleksowy projekt podziału uwzględniający możliwość zagospodarowania działek zgodnie z następującymi wymogami:
 - 1) Minimalna powierzchnia działki:
 - a) mieszkalnej i mieszkalno – usługowej: 1000 m^2 ,
 - b) usługowej: 1200 m^2 ,
 - c) przemysłowej: 1400 m^2 ,
 - 2) Minimalna szerokość działki:
 - a) mieszkalnej i mieszkalno – usługowej: 20 m,

- b) usługowej: 25 m,
- c) przemysłowej: 30 m,
- 3) Maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
 - a) mieszkalnej i mieszkalno – usługowej: 0,25,
 - b) usługowej: 0,30,
 - c) przemysłowej: 0,40,

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 10.

1. Dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych. Ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia.
2. Zakłada się zachowanie istniejących zadrzewień na terenach wskazanych dla różnych form użytkowania o ile nie koliduje z planowanym wprowadzeniem nowej zabudowy. Zaleca się wprowadzanie zadrzewień wzdłuż granic stref produkcyjnych, magazynowych w układzie umożliwiającym przewietrzanie oraz izolującym od obszarów sąsiadujących. W obszarach zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokowanie innych funkcji pod warunkiem nie przekroczenia 25% ich powierzchni ogólnej włącznie z dojazdami i parkingami. Należy wprowadzać zieleń średnio wysoką oraz wysoką o maksymalnej intensywności oraz dobrze gatunkowym gwarantującym długotrwałe utrzymanie zieleni.
3. Zakłada się dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez wprowadzanie jako paliwa gazu lub oleju opałowego dla wyeliminowania niskich emisji, a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie.
4. Zakłada się dla ochrony przed hałasem dopuszczenie natężenia hałasu w poszczególnych strefach zainwestowania wiejskiego zgodnie z obowiązującymi normami. Dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem zaleca się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
5. Ustala się następujące zasady dot. terenów, na których występują urządzenia drenarskie:
 - 1) Na obszarach gdzie występują urządzenia drenarskie podziemne, należy zwrócić szczególną uwagę podczas wykonywania wykopów, aby nie uszkodzić zbieracza lub sącza drenarskiego. Każdorazowe uszkodzenie urządzenia drenarskiego winno być naprawione na koszt inwestora pod fachowym nadzorem.
 - 2) Zagospodarowanie terenu należy tak zaprojektować, aby umożliwić prowadzenie prawidłowej konserwacji wszystkich rowów melioracyjnych szczegółowych, występujących na terenie objętych opracowaniem Planu. Należy udostępnić pas gruntu wzdłuż górnych krawędzi skarpy rowów dla wyrzucania i rozplantowania namułu wydobytego z dna cieku podczas wykonywania prac konserwacyjnych.
 - 3) Zabezpieczyć miejsca dla lokalizacji urządzeń do oczyszczania ścieków opadowych przed każdym wylotem kanałów deszczowych do rzeki i rowów melioracyjnych.
 - 4) Na terenach usług turystycznych i mieszkaniowych, położonych w sąsiedztwie melioracji podstawowych i wód powierzchniowych zabrania się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu i urządzeń melioracji podstawowych oraz uniemożliwienia przechodzenia przez ten teren.

6. Ustala się strefę ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody Syców – Wioska wyznaczoną na rysunku planu.
7. Zgodnie z Decyzją Wojewody Kaliskiego Nr Osgw 6210/36/96 z 29.07.96. ustala się następujące zakazy i ograniczenia obowiązujące w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej:
 - 1) Stosowania nadmiernej ilości nawozów sztucznych.
 - 2) Wydobywania kopalin.
 - 3) Lokalizowania ferm hodowlanych, składowisk odpadów promieniotwórczych, magazynów materiałów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu.
8. Ustala się ochronę terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”.

§ 11.

W przypadku odkrycia zabytków archeologicznych, należy wstrzymać prace i powiadomić Wydział Zabytków Archeologicznych Woj. Oddziału Służby Ochrony Zabytków.

Rozdział 8 Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§ 12.

Oznaczenie w planie	Stan istniejący	Stan projektowany podstawowe przeznaczenie	zasady zabudowy
1 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
2 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
3 MNp,	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
4 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
5 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
6 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
7 MNp,	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
8 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
9 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
10 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
11 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2

34 U	Usługi - stolarstwo	Tereny usług	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
35 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
36 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
37 MN, 38 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
39 U	Usługi	Tereny usług	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
40 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
41 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
42 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
43 P	Meble biurowe	Tereny przemysłu i działalności gospodarczej	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
44 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
45 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
46 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
47 MN, 48 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
49 MNp, 50 MNp, 51 MNp, 52 MNp, 53 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
54 U	Zabudowa mieszkaniowa, masarnia	Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
55 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
56 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
57 U	Usługi, skład i sprzedaż oleju	Tereny usług	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
58 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
59 MN, 60 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1

61 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
62 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
63 MNp, 64 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
65 U	Szkółkarstwo ozdobne	Tereny usług	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
66 U	Nadleśnictwo	Tereny obsługi leśnictwa	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
67 MN/UT, 68 MN/UT	Użytki rolne	Tereny zabudowy rekreacyjnej	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
69 MN	Zabudowa mieszkaniowa letniskowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
70 MN/UT, 71 MN/UT, 72 MN/UT	Użytki rolne	Tereny zabudowy rekreacyjnej	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
73 MN	Zabudowa mieszkaniowa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1
74 MNp, 75 MNp	Użytki rolne	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
76 Up	Użytki rolne	Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 2
77 MN	Osada Nadleśnictwa	Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi	Zgodnie z ustaleniami § 8, pkt. 1

Rozdział 9 Przepisy końcowe

§ 13.

Zgodnie z art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowych opłat w wysokości 10 %.

§ 14.

Dla terenu objętego ustaleniami niniejszego planu tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Syców, uchwalonego uchwałą nr V/34/94 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 października 1994 r. (Dz. U. Woj. Kaliskiego nr 19, poz. 142 z dn. 21.11.1994 r.).

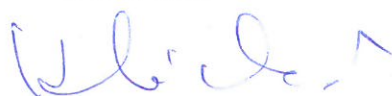
§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

§ 16.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
KAZIMIERZ CICHON

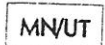


OZNACZENIA:

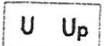
• STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA



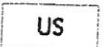
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



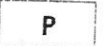
TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ



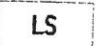
TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH



TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI



TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I USŁUG



TERENY LASÓW

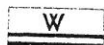


TERENY WSKAZANE DO ZALESIENIA



TERENY ROLNE BEZ PRAWA ZABUDOWY

• ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO ORAZ KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY



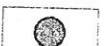
TERENY WÓD OTWARTYCH ROWY I CIEKI WODNE



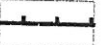
GRANICE STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD



PROJEKTOWANY UŻYTEK EKOLOGICZNY



STANOWISKA CENNYCH GATUNKÓW FLORYSTYCZNYCH WSKAZANE DO OCHRONY



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



OBOWIAZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

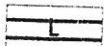


ORIENTACYJNE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

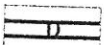


PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI

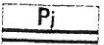
• KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA



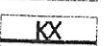
DROGI LOKALNE Z NORMATYWNYMI LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI



DROGI DOJAZDOWE Z NORMATYWNYMI LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI



DROGI PIESZO - JEZDNE



DROGI GOSPODARCZE



STACJE TRANSFORMATOROWE (E1 - ISTNIEJĄCE, E2 - PROJEKTOWANE)



LINIA ENERGETYCZNA 110 kV Z PROPONOWANYM OBSZAREM OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA



LINIE ENERGETYCZNE 20 kV

• OZNACZENIA DODATKOWE



GRANICA OPRACOWANIA



JELENI

Zespół autorski

mgr Urszula K