

4117
K.S.

**UCHWAŁA Nr XL/ 225/ 05
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
z dnia 27 października 2005r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr 259/1, 260/3, 260/1, 260/5 i 261/2, am. 2, położonych w obrębie Ślizów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami) oraz Uchwały Nr XXII/139/04 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29.04.2004 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 dla działek nr 259/1, 260/3, 260/1, 260/5 i 261/2, am. 2, położonych w obrębie Ślizów, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do uchwały.
2. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) Rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 2.
 - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.
4. Plan określa:
 - 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
 - 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
 - 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
 - 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
 - 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
 - 9) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
 - 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
 - 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- 12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 2.

Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „Dach symetryczny”- należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci.
- 2) „Funkcja terenu”- należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu.
- 3) „Gabaryt obiektu”- należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych.
- 4) „Linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć obowiązującą linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący.
- 5) „Przeznaczenie terenu”- należy przez to rozumieć określoną dla danego terenu jego funkcję podstawową.
- 6) „Teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania.
- 7) „Tymczasowe zagospodarowanie”- należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną zapisami planu.
- 8) „Uciążliwość”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne.
- 9) „Wymagany układ kalenicy”- należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego.
- 10) „Zabudowa”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.
- 11) „Budowle rolnicze”- należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa, w szczególności takie jak: zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonkę, komory fermentacyjne, silosy na zboże i paszę, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1) R – tereny rolnicze.
 - 2) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (obiekty inwentarskie oraz obiekty i urządzenia technologiczne z nimi związane).
 - 3) ZL – tereny lasów.
 - 4) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
 - 5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Wydziela się sieci i obiekty infrastruktury technicznej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:
 - 1) e – projektowana linia energetyczna.
 - 2) zb – zbiorniki na płynne odchody zwierzęce.
3. Oznaczenie na rysunku planu dróg: zbiorczej KDz, dojazdowej KdD i gospodarczej KDx, położonych poza obszarem opracowania planu nie jest ustaleniem obowiązującym i stanowią jedynie informację.

4. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązkowe i orientacyjne.
5. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą być zmieniane w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu do 5 m.

Rozdział 3 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 4.

1. **Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RU:**
 - 1) Tereny będą zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością rolniczą, obejmującą:
 - obiekty inwentarskie, w tym budynki hodowlane i wiaty dla pogłowia,
 - budowle rolnicze,
 - budynki gospodarcze.
 - 2) Obiekty wyżej wymienione należy lokalizować zgodnie z warunkami technicznymi przepisów Prawa Budowlanego (tekst jednolity: Dz. U. Nr 207 z 2003 r., poz. 2016 z późn. zmianami), Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 132 z 1997r., poz. 877 z późn. zmianami), oraz innymi przepisami szczególnymi.
 - 3) Nowa zabudowa będzie realizowana w formie zabudowy wolnostojącej.
 - 4) Nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach, w zakresie wysokości, skali, bryły, w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia oraz materiałów elewacyjnych.

Rozdział 4 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 5.

1. **Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem RU:**
 - 1) Ustala się prowadzenie gospodarki wyłącznie ściółkowej.
 - 2) Budowle rolnicze i urządzenia budowlane z nimi związane powinny być zaprojektowane i wykonane w sposób zabezpieczający przed wydzielaniem szkodliwych substancji.
 - 3) W przypadku gdy nie można uniknąć wydzielania się szkodliwych substancji, należy przewidzieć właściwą wentylację, aby stężenia tych substancji nie przekraczały dopuszczalnych norm, określonych w odrębnych przepisach.
 - 4) Izolacja wodoszczelna dna i skarp zbiorników ziemnych na płynne odchody zwierzęce powinna być wykonana z trwałych materiałów izolacyjnych.
 - 5) Płyta do składowania obornika powinna mieć dno i ściany nieprzepuszczalne.
 - 6) Zaleca się wprowadzenie pasów zieleni średniowysokopiennej przy granicy terenu objętego planem, od strony drogi powiatowej KDz do Sycowa oraz zabudowy mieszkaniowej Ślizowa o szerokości min. 6,0 m.
 - 7) Ustala się nakaz zachowania istniejącego zespołu zieleni wysokiej, oznaczonej w planie symbolem ZL.
 - 8) Użytkowanie stawu powinno się odbywać na zasadach określonych w pozwoleniu wodno – prawnym.

- 9) Prowadzona działalność rolnicza nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice terenu objętego planem.
- 10) Ustala się zakaz prowadzenia chowu i hodowli pogłowia zwierzęcego w liczbie wyższej niż 200 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP).
- 11) W przypadku hodowli bydła w liczbie nie niższej niż 50 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), wymagane będzie sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004. Nr 257. poz.2573).

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

- 1) Ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji (na całym obszarze planu), obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowej zabudowy wsi Ślizów od strony południowej. Na terenie strefy obowiązują uwarunkowania konserwatorskie zawarte w § 4, § 8 i § 11 niniejszej uchwały. Wszystkie inwestycje podlegają uprzedniemu uzgodnieniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 2) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych (na całym obszarze planu). Obowiązuje wymóg uzgodnienia z DWKZ wszystkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

Nie wprowadza się ustaleń ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8.

1. **Przyjmuje się następujące ustalenia dla budynków gospodarczych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem RU:**
 - 1) Maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe.
 - 2) Maksymalna wysokość kalenicy – 9 m.
 - 3) Szerokość elewacji frontowej ok. 12,0 – 15,0 m.
 - 4) Stosowanie dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 38 do 45°.
 - 5) Dach kryty dachówką – matową w kolorze ceglastym.
 - 6) Zaleca się operowanie drobną formą architektoniczną.

- 7) Budynek zaprojektować na rzucie prostokąta (o stosunku boków zbliżonym do 1:2) lub planie litery L.
 - 8) Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla obiektów kubaturowych.
- 2. Przyjmuje się następujące ustalenia dla obiektów inwentarskich i budowli rolniczych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem RU:**
- 1) Maksymalna wysokość kalenicy – 4 m.
 - 2) Stosowanie dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 20 do 30°.
 - 3) Dach kryty blachodachówką lub innym materiałem ekologicznym.
 - 4) Dla wiat przewidzieć osłony boczne z trzech stron, wykonane z drewna (dopuszcza się konstrukcję ażurową.)
 - 5) Dla budowli rolniczych (silosy) ograniczenie wysokości do 7 m z wprowadzeniem osłony zieleni.
 - 6) Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki dla obiektów kubaturowych.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.

Nie wprowadza się ustaleń ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 10.

Nie wprowadza się ustaleń ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 11.

1. Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.
2. Zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących element obcy na tym obszarze, mogących negatywnie wpłynąć na walory krajobrazu kulturowego wsi Ślizów.
3. Zakaz zalesiania obszarów położonych na terenie objętym planem.
4. Zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R. Dopuszcza się lokalizację parkingów i placów utwardzonych dla potrzeb obsługi funkcji podstawowej oraz urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 12.

1. Obsługa projektowanych terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem RU poprzez wjazdy z dróg gminnych KDd i KDx, zgodnie z oznaczeniem wjazdów na rysunku planu i na warunkach określonych przez administratora drogi.

2. Odległość linii zabudowy dla projektowanego budynku gospodarczego powinna wynosić: minimum 6,0 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej.
3. Dla budowli rolniczych i urządzeń budowlanych z nimi związanych należy zapewnić dojścia i dojazdy przystosowane do sposobu ich użytkowania, w tym drogi pożarowe, określone w przepisach o ochronie przeciwpożarowej.
4. Ukształtowanie niwelety podłużnej i przekrojów poprzecznych dojazdów oraz dojść do budowli rolniczych powinny zapewniać spływ wód opadowych.
5. Stanowiska postojowe i dojazdy do budowli rolniczych powinny posiadać nawierzchnię utwardzoną, zapewniającą odpływ wód opadowych.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę dla wodopoju pogłowia odbywać się będzie poprzez dowóz wody beczkowskim lub z wodociągu wiejskiego, według warunków przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez administratora sieci.
2. Ściółka gromadzona będzie na płycie do składowania obornika i następnie wywożona na pola.
3. Odprowadzanie wód odciekowych ze ściółki, płyty obornikowej oraz wód opadowych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na płynne odchody zwierzęce. Płynne odchody zwierzęce wywożone będą na pola.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez Rejonowy Zakład Energetyczny w Kępnie oraz za zgodą administratora drogi. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
5. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Koncern Energetyczny Energa S.A. – Oddział Energetyka Kaliska w Kaliszu. Koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję.
6. Zaopatrzenie w ciepło – wg potrzeb inwestora.
7. W pasach drogowych ustala się rezerwę terenu pod ewentualną lokalizację sieci gazowej.
8. Zaopatrzenie w gaz ziemny E/GZ-50/ jest możliwe z sieci gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej wydanymi przez Wielkopolską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział – Zakład Gazowniczy Kalisz oraz za zgodą administratora drogi. Przyłączenie nowych odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z Wielkopolską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o. Oddział – Zakład Gazowniczy Kalisz.
9. W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgodnione pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej.

Rozdział 12
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania terenu. Ustala się możliwość etapowego zagospodarowania terenu. W pierwszym etapie zakłada się prowadzenie gospodarki hodowlanej bydła w ilości do 50 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15.

Plan ustala stawkę procentową o wysokości 10 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami)

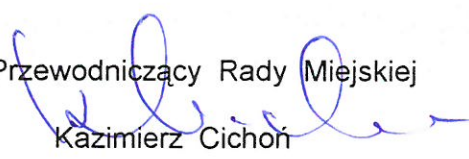
Rozdział 14
Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.


Przewodniczący Rady Miejskiej
Kazimierz Cichon