

**UCHWAŁA NR IV/15/2015
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 29 stycznia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego "w skrócie
MPZP KOMORÓW"**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013.594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XXXVII/210/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 24.10.2013 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „w skrócie „MPZP KOMORÓW””; a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, uchwalonym Uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2013 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „w skrócie MPZP KOMORÓW” uchwalonego Uchwałą nr XII/71/03 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 04 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 208, poz. 2671 z 12.11.2003 r.) dla działek nr: 170/1, 169 i 284, obręb Komorów, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag 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 źródeł ich finansowania

3. Przedmiot ustaleń planu zgodnie z art. 15 ust. 2 oraz ust.3 pkt. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „plan” – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „w skrócie MPZP KOMORÓW” dla działek nr: 170/1, 169 i 284, obręb Komorów;
- 2) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 4) „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części obiektu budowanego;

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) EF – tereny zespołu baterii fotowoltaicznych;
- 2) ZL – tereny lasów,

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 5) granice obszaru objętego planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem EF

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny zespołu baterii fotowoltaicznych
- 2) przeznaczenie terenu dopuszczalne:
 - a) grunty rolne;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi baterii fotowoltaicznych;
 - c) parkingi i place.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZL.

- 1) przeznaczenie terenu podstawowe: tereny lasów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia;
- 4) w granicach planu na działkach nr 170/1 i nr 169 występują urządzenia drenarskie oraz stycznie do granic planu (do działki nr 284) przylega rów melioracyjny R-D, w związku z tym na tym terenie:
 - a) zabrania się m.in. zmiany stanu wód na gruncie, ze szkodą dla gruntów sąsiednich, niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji szczegółowych i wykonywania w pobliżu tych urządzeń robót oraz innych czynności, które mogą spowodować zmniejszenie wytrzymałości lub przydatności gospodarczej;
 - b) w pasie terenu 15,0 m od rowu melioracyjnego ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary ochrony konserwatorskiej, podlegające ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. W przypadku budowy ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczających terenu ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzenia:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
- 2) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

3) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: EF.

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 2) wysokość paneli fotowoltaicznych: do 5,0 m liczona od poziomu terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny: 0,0; maksymalny: 0,05;
- 4) panele fotowoltaiczne należy tak ustawić, aby nie powodowały oślepiania użytkowników dróg publicznych;
- 5) linia zabudowy: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - a) 15,0 od granicy z działką nr 286dr
 - b) 12,0 m od granicy lasu;
 - c) 15,0 m od granicy z działką nr 285w;
 - d) 6,0 m od granicy z działką nr 165dr;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: 2 m.p dla jednej farmy fotowoltaicznej

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZL: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określają przepisy odrębne.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 9.

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

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

- 1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej, lub drogi wewnętrznej;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2000,0 m²;
- 3) minimalna szerokość działki: 20,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°.

Rozdział 10.

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

§ 11. Na terenach objętych planem ustala się następujące ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w pasie terenu 15,0 m od rowu melioracyjnego ustala się zakaz zabudowy.
- 2) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

Rozdział 11.

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

§ 12. 1. Ustala się obsługę terenów z istniejących dróg publicznych.

2. W granicach działki budowlanej należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.

- § 13.** 1. Zaopatrzenie w wodę – nie ustala się. Baterie fotowoltaiczne nie wymagają zaopatrzenia w wodę.
2. Odprowadzanie ścieków – nie ustala się. Baterie fotowoltaiczne nie będą wytwarzać ścieków.
3. Odprowadzanie wód opadowych – do gruntu na własnej działce.
4. Zaopatrzenie w ciepło – nie ustala się. Baterie fotowoltaiczne nie wymagają zaopatrzenia w ciepło.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz – nie ustala się. Baterie fotowoltaiczne nie wymagają zaopatrzenia w gaz.
6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV oraz linie napowietrzne średniego napięcia 15 kV; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których wydzielony pas terenu ochronnego wynosi:
- a) dla linii 110 kV: 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- b) dla linii 15 kV: 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 2) istnieje możliwość zmniejszenia pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 4) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia;
- 5) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym;
- 6) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
7. Środki łączności – dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach oraz budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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 30 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 14.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sycowie

Bolesław Moniuszko

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami), Rada Miejska w Sycowie w dniu 24 października 2013 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVII/210/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana planu miejscowego wynika z wniosku inwestora, który wystąpił o zmianę obowiązującego planu w zakresie przeznaczenia terenów rolnych bez prawa zabudowy na tereny zespołu baterii fotowoltaicznych. Potrzeby inwestycyjne wynikają także z prowadzonej przez władze polityki w zakresie pozyskiwania energii odnawialnych.. Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uchwalonym Uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2013 r. Dla celów projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko. Zgodnie z analizami wynikającymi z uwarunkowań ekofizjograficznych tereny objęte zmianą planu stanowią tereny korzystne dla zabudowy pod względem warunków geologiczno – inżynierskich, hydrogeologicznych, topoklimatycznych i przestrzennych. Realizacja ustaleń planu będzie wywoływać skutki negatywne dla środowiska w stopniu nieznacznym lub umiarkowanym. Przede wszystkim powstanie farmy solarnej spowoduje zmiany w krajobrazie. Ze względu na kształt najpopularniejszego obecnie typu paneli słonecznych (płaskie prostokąty) oraz konieczność jednoczesnej instalacji wielu tego typu urządzeń, farma solarna odznaczać się będzie w krajobrazie, jako znacznej wielkości, jednorodnej powierzchni o metaliczno- szarym kolorze. Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Nie stwierdzono występowania obciążeń wobec Gminy Syców. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 września do 23 października 2014 r. z możliwością składania uwag do 07 listopada 2014 r. W dniu 09 października 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U.2013.1235 ze zmianami). W dniu 15 stycznia 2014 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sysów o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska. W dniu 17 września 2014 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sysów o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania. Przeprowadzona procedura zawiera niżej wymienione informacje o udziale społeczeństwa. • Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu. • Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnicy, ul. 3 Maja 20 – opinia pozytywna z zastrzeżeniami z dnia 14 lipca 2014 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Plac Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław – opinia pozytywna z dnia 21 lipca 2014 r. • Zgłoszone uwagi, wnioski. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnicy złożył do projektu planu następujące zastrzeżenia: 1. realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia; Uwagę uwzględniono w zapisach planu. 2. Woda bieżąca dostarczana do obiektów winna spełniać wymagania jakościowe określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2007 r. Nr 61, poz. 417 z późn. zmianami) oraz odprowadzania ścieków do kanalizacji deszczowej, (...). Uwagę nie uwzględniono – szczegółowy zapis wynikający z przepisów odrębnych do realizacji nie na etapie planu miejscowego. 3. Tereny utwardzone winny być objęte systemem kanalizacji deszczowej, a ścieki deszczowe przed odprowadzeniem do tego systemu odpowiednio oczyszczone. Uwaga jest już ujęta w zapisach planu § 5. 4. Po zakończeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, Burmistrz Miasta i Gminy Syców, w trybie art. 17 pkt. 6 lit. „a” ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winien zwrócić się z odrębnym wnioskiem do DPWIS we Wrocławiu o zaopiniowanie powyższego projektu planu. Projekt planu poddano opiniowaniu zgodnie z ustawą jak wyżej. 5. W przypadku realizacji na terenie objętym planem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyszczególnionych w obecnie obowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397), wydanie decyzji stanowiącej pozwolenie na budowę poprzedzone winno być przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z obowiązującymi zapisami zawartymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji

o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235). Uwaga informacyjna niepodlegająca ustaleniom w planie miejscowym. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu złożył uwagę dotyczącą braku w prognozie określenia, analizy i oceny przewidywanych znaczących oddziaływań na ludzi z zastosowaniem kryteriów określonych w art. 51 ust. 2 pkt. 2 lit. e, ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie (...). Powyższe informacje zostały uzupełnione w prognozie oddziaływania na środowisko. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Sycowie.

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr IV/15/2015 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 29 stycznia 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zwanego „w skrócie MPZP KOMORÓW”**

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr IV/15/2015 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 29 stycznia 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zwanego „w skrócie MPZP KOMORÓW”**

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „w skrócie MPZP KOMORÓW” nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej