

UCHWAŁA NR X/67/2015
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 30 lipca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "MPZP SYCÓW - OBSZAR B"

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.2015.199 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XL/234/2014 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 30.01.2014 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MPZP SYCÓW – OBSZAR B”; 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., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MPZP SYCÓW – OBSZAR B”; zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, 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.

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

- 1) „plan” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MPZP SYCÓW – OBSZAR B” obejmujący obszar miasta Sycowa w rejonie ul. Pawłówek, Polna i Ogrodowa;
- 2) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 3) „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 4) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy, do maksimum 2,0 m;
- 5) „usługi” – należy przez to rozumieć te rodzaje zabudowy usługowej, które nie powodują znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie.

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) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) R – tereny rolnicze;
- 3) RU – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 5) ZP – tereny zieleni parkowej;

6) E – tereny stacji transformatorowej.

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) strefa „K” ochrony konserwatorskiej;
- 5) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) stanowisko archeologiczne nr 8/8/76-35 AZP;
- 7) granice obszaru objętego planem.

3. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami informacyjnymi: linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 20 kV wraz z pasem terenu ochronnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 4. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zaduszonych materiałów powodujących pylenie;
- 3) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MNU jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) 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;
- 6) obszar planu w południowo – wschodniej części przylega do rowu melioracyjnego R-J1, w związku z tym na tych terenach ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) prowadzona działalność usługowa oraz rolnicza i hodowlana nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor nabył tytuł prawny;
- 8) na terenach oznaczonych symbolem RU należy wprowadzić zadrzewienia wzdłuż granic terenu w pasie o szerokości minimum 3,0 m, stanowiące zieleń izolacyjną od obszarów sąsiadujących; należy wprowadzać zieleń średnio wysoką oraz wysoką o maksymalnej intensywności oraz dobrze gatunkowym gwarantującym długotrwałe utrzymanie zieleni;
- 9) na terenach oznaczonych symbolem RU ustala się prowadzenie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. Ustalenia konserwatorskie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) wprowadza się strefę „K” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:

- a) nowa zabudowa winna być starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; należy stosować zabudowę niewysoką (jedno- lub dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub blachą dachówkową w kolorze ceglastym matowym;
- b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
- c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; należy wyłączyć z realizacji inwestycje duże wielkogabarytowe, jak również te, które wymagają znaczących przeobrażeń krajobrazu.

2. Ustalenia konserwatorskie w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem R zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 8/8/76-35 AZP, skarb, późne średniowiecze, monety w naczyniu glinianym; w obrębie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, dla których wymagana jest konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP ustala się:

- 1) należy zastosować jednolite typy i formy dla obiektów małej architektury;
- 2) chodniki i place należy wykonać z takich materiałów jak kostka granitowa, bazaltowa lub betonowa;
- 3) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem bądź terenem;

2. Na elewacjach budynków od strony ulic mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) w rozwiązaniach kolorystyki należy stosować barwy stonowane z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki;
- 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie.

3. W przypadku budowy ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających terenu ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
- 2) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8. Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

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 na podstawie przepisów odrębnych, 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) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenu MNU: 800,0 m²;
- b) dla terenu RU: 1200,0 m²;
- c) dla terenu ZD: 3000,0 m²;
- d) dla terenu ZP: 3000,0 m²;
- e) dla terenu E: 50,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenu MNU: 18,0 m;
- b) dla terenu RU: 25,0 m;
- c) dla terenu ZD: 25,0 m;
- d) dla terenu ZP: 25,0 m;
- e) dla terenu E: 3,0 m;

3) 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. 1. Na terenach oznaczonych symbolem R ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na terenach oznaczonych symbolem RU ustala się zakaz rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich, zakaz budowy nowych obiektów inwentarskich, a także zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na inwentarskie.

Rozdział 11.

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

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

2. Na terenie działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 50 m² p.u.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w gaz poprzez przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi, na których to występują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu.
6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) przez teren opracowania przebiegają następujące linie elektroenergetyczne:
 - a) linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia 20 kV;
 - b) linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia 0,4 kV;
 - 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) w pasie terenu ochronnego ustala się zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 5) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym.
7. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Syców.
8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Na terenach oznaczonych symbolem ZP dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych i urządzeń technicznych na okres do trzech miesięcy w roku.

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.

Szczegółowe ustalenia planu.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MNU.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
 - 2) uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze w tym garaże;
 - b) obiekty małej architektury i zieleni urządzona;
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się usytuowanie istniejącej zabudowy na granicy działki lub w zbliżeniu do niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30 na działkach niezabudowanych i 40% na działkach z istniejącą zabudową mieszkaniową;
- 4) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego i usługowego: do 9,0 m;
- 5) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 6) dachy zasadnicze dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°; dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów istniejących;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej): 800 m²;
- 8) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna w odległości 4,0 m od granicy działki z ulicą Polną oraz 6,0 m od granicy działki z ulicą Pawłówek;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 2.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem R.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia (pojedyncze, szpalerowe lub remizy śródpolne).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem RU.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) uzupełniające:
 - a) parkingi, place;
 - b) zieleń urządzona i izolacyjna;
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich, zakaz budowy nowych obiektów inwentarskich, a także zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na inwentarskie.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 4) wysokość do kalenicy budynków inwentarskich i gospodarczych: do 10,0 m;
- 5) wysokość budowli rolniczych (silosów): do 9,0 m;
- 6) dachy zasadnicze: dwuspadowe;

7) kąt nachylenia połaci dachowych: 20 - 45°.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZD.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny ogrodów działkowych;

2) uzupełniające:

a) parkingi, place;

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: regulują przepisy odrębne;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: regulują przepisy odrębne.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zieleni parkowej;

2) uzupełniające:

a) tymczasowe kioski usługowo – handlowe i urządzenia techniczne;

b) obiekty małej architektury;

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: regulują przepisy odrębne;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,00;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;

4) wysokość obiektów małej architektury: do 6,0 m;

5) dachy zasadnicze obiektów małej architektury: dwuspadowe lub wielospadowe;

6) kąt nachylenia połaci dachowych dachów stromych: 20 - 45°.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem E.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny stacji transformatorowej;

2) dopuszczalne:

a) place;

b) sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zagospodarowanie terenu poprzez wydzielenie dojeżdż i dojazdów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 50,0 m².

**Rozdział 15.
Przepisy końcowe**

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

§ 23. 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

UZASADNIENIE Do uchwały nr X/67/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 30 lipca 2015r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MPZP SYCÓW – OBSZAR B” Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199 ze zmianami), Rada Miejska w Sycowie w dniu 30 stycznia 2014 r. podjęła Uchwałę Nr XL/234/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikało z potrzeb własnych gminy oraz wniosków i uwag zgłoszonych na etapie opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców. W Studium ustalono nowe przeznaczenie terenów dla obszaru objętego niniejszym planem. W celu realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium i konieczności porządkowania ładu przestrzennego dla terenów miasta w rejonie „Pawłówka” (nie objętych ustaleniami planu miejscowego) stwierdzono zasadność przystąpienia do opracowania planu. 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. W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; tereny rolnicze; tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich; tereny ogrodów działkowych; tereny zieleni parkowej oraz tereny stacji transformatorowej. Nowe projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (na terenach MNU) w ciągu już istniejących struktur urbanistycznych przy ulicach Pawłówek i Polnej. Plan umożliwia powstanie około 10 obiektów tego typu. W przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych oddziaływanie na środowisko wiąże się przede wszystkim z przekształceniem powierzchni ziemi. Realizacja funkcji mieszkaniowych i usługowych wiąże się z emisjami zanieczyszczeń energetycznych do powietrza (z procesu ogrzewania obiektów), powstawaniem ścieków i odpadów oraz przyniesie wzrost zużycia wody, energii i paliw. Biorąc pod uwagę powierzchnię i charakter nowej zabudowy, można stwierdzić, że nawet w skali lokalnej wzrost ilości zanieczyszczeń będzie nieznaczący. W granicach terenu objętego planem występuje konflikt pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami produkcji rolnej (obiekty gospodarcze z chlewnią). W stanie aktualnym obiekty produkcji rolnej (chlewnia) powodują uciążliwości odorowe na sąsiadujących terenach mieszkaniowych. Dla ograniczenia konfliktu projekt planu wprowadza rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ na środowisko i zdrowie ludzi. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia do 27 lutego 2015 r. z możliwością składania uwag do 13 marca 2015 r. W dniu 18 lutego 2015 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie której mieszkańcy ul. Pawłówek wyrazili swój protest przeciwko dalszej rozbudowie obiektów hodowlanych na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem RU. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi złożone przez Państwo Irenę i Mariusza Zaborowskich, w których składają protest na zapisy w projekcie planu dotyczące ograniczenia rozwoju prowadzonej przez nich działalności hodowlanej na terenie oznaczonym symbolem RU. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/41/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 30 kwietnia 2015r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MPZP SYCÓW - OBSZAR B” uwagi złożone przez Państwo Irenę i Mariusza Zaborowskich nie zostały uwzględnione. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia do 27 lutego 2015 r. została opracowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której prognozowano ryzyko wystąpienia roszczeń z tytułu art. 36 ust. 1 lub ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po stronie kosztów prognozowano możliwość wystąpienia prawdopodobnych roszczeń z tytułu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym alternatywnie w trzech wariantach: - wariant 1 - odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę w kwocie do 3 920 tys. zł; - wariant 2 – wykupienie części nieruchomości w kwocie do 1 636 tys. zł; - wariant 3 - zamiana nieruchomości w kwocie do 3 265 tys. zł; lub - roszczeń z tytułu art. 36 ust. 3 ustawy – odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w kwocie 73 tys. zł. Zapisy projektu planu miejscowego zmniejszały dopuszczalną dla terenu RU liczbę dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) z obecnych 143,58 DJP do 40 DJP co mogło zostać wykorzystane jako pretekst do wysuwania roszczeń na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy przy wykorzystaniu uzasadnienia, że „obniżenie obsady gospodarstwa powoduje zmniejszenie jego dochodowości”. Stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Sycowie stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego w następującym zakresie: 1. § 5 pkt 9 otrzymuje brzmienie: „na terenach oznaczonych symbolem RU ustala się prowadzenie chowu lub hodowli zwierząt w liczbie zgodnej z przepisami odrębnymi”. 2. § 11 ust. 2 otrzymuje brzmienie: „na terenach oznaczonych symbolem RU ustala się zakaz rozbudowy istniejących

obiektów inwentarskich, zakaz budowy nowych obiektów inwentarskich, a także zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na inwentarskie” 3. § 18 ust.2 otrzymuje brzmienie: „Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich, zakaz budowy nowych obiektów inwentarskich, a także zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na inwentarskie.” 4. § 18 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3”. W związku z powyższym projekt planu miejscowego ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 14 maja do 15 czerwca 2015 r. z możliwością składania uwag do 30 czerwca 2015 r. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu dotyczyło ww. zapisów § 5 pkt. 9, §11 ust.2, § 18 ust.2 i § 18 ust.3 pkt. 2. Do projektu planu złożyli uwagi Państwo Irena i Mariusz Zaborowscy, w dniu 26.06.2015 r. Państwo Irena i Mariusz Zaborowscy złożyli protest na zapisy w projekcie planu: 1. Do §11 pkt. 2 oraz § 18 pkt. 2. Zdaniem Państwa Zaborowskich, wprowadzony zakaz narusza ich prawo własności, co do prowadzenia działalności rolniczej. Ograniczenie budowy nowych lub rozbudowy istniejących budynków inwentarskich może spowodować straty w prowadzeniu hodowli. Twierdzą, że jedynym ograniczeniem jakie jest zasadne to wielkość produkcji DJP, a to jest nabyte i wynosi 143,58 DJP. Informują, że zgodnie z wydaną (nieprawomocną) decyzją o warunkach zabudowy, budowa wnioskowanego budynku inwentarsko – magazynowego nie narusza interesów osób trzecich oraz prawa, gdyż nie jest zwiększona obsada (zgodnie z oświadczeniem) na ww. obiektach. 2. Do § 18 pkt. 3.2. Zdaniem Państwa Zaborowskich maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 jest za niski, z uwagi na fakt, iż dotychczasowy stan zabudowy wynosi 0,28, co powoduje, że na 1,02 ha RU możliwa będzie budowa obiektów do 260 m². Ponadto Państwo Irena i Mariusz Zaborowscy stwierdzają, że zapisy w projekcie planu są dla nich i ich działalności bardzo niekorzystne i mogą doprowadzić do zniszczenia gospodarstwa. Wskazują także na proponowane przez nich na etapie sporządzania studium przeniesienie gospodarstwa w uzgodnione miejsce na terenie gminy. Na etapie sporządzania studium odstąpili również od przeznaczenia 5,99 ha gruntów rolnych będących ich własnością na tereny budowlane, traktując te tereny jako otulinę gospodarstwa. Uwagi Państwa Ireny i Mariusza Zaborowskich nie zostały uwzględnione. W §11 pkt. 2 oraz § 18 pkt. 2. projekt planu ustala że: „Na terenach oznaczonych symbolem RU ustala się zakaz rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich, zakaz budowy nowych obiektów inwentarskich, a także zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na inwentarskie.” Pierwotne zapisy projektu MPZP Syców – Obszar B dla terenów oznaczonych symbolem RU przewidywały w §11 pkt. 2 oraz § 18 pkt. 2 całkowity zakaz budowy nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy istniejących obiektów. Mając na względzie interes właścicieli gospodarstwa, Rada Miejska w dniu 30 kwietnia br. wprowadziła zmiany, które złagodziły te zapisy, ograniczając zakaz zabudowy jedynie do budowy nowych i rozbudowy istniejących budynków inwentarskich. Po uwzględnieniu sugestii mieszkańców posesji sąsiadujących z gospodarstwem Rada Miejska w Sycowie rozszerzyła zapis §11 pkt. 2 i § 18 pkt. 2, o zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na inwentarskie. Aktualne zapisy projektu planu pozwalają na budowę nowych budynków gospodarczych związanych z działalnością gospodarstwa (magazynów, wiat, silosów itp.), które umożliwiają dalszy rozwój gospodarstwa. Ponadto przepisy art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Przepisy te umożliwiają wykorzystanie w sposób dotychczasowy terenów, których przeznaczenie plan zmienia. Oznacza to brak prawnego obowiązku właścicieli terenów dokonywania zmiany sposobu zagospodarowania terenu na zgodny z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym. W związku z powyższym bezpodstawne są stwierdzenia Państwa Ireny i Mariusza Zaborowskich zawarte w uwadze, że w/w zapisy zawarte w projekcie planu są dla nich i ich działalności bardzo niekorzystne i mogą doprowadzić do zniszczenia gospodarstwa. Odnosnie uwagi dotyczącej maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – Państwo Zaborowscy stwierdzają, że obecny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0,28 a w projekcie planu zapisany jest maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3, co umożliwia budowę obiektów do 260 m². Jak wynika z obliczeń projektanta w/w planu powierzchnia wszystkich obiektów aktualnie znajdujących się na terenie oznaczonym RU wynosi 2442 m² co stanowi 24% powierzchni terenu RU. Natomiast ustalony maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,30 pozwala na wybudowanie nowych budynków o powierzchni ok. 600 m². W dniu 08 lipca odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po merytorycznym rozpatrzeniu uwag zawartych w „PROTEŚCIE” Państwa Zaborowskich dot. zapisu w §11 pkt.2 oraz w § 18 pkt. 2 i przeprowadzeniu dyskusji - Komisja nie podzieliła zgłoszonych zastrzeżeń dot. znaczącego ograniczenia hodowli oraz całkowitego braku możliwości inwestowania w modernizację tego gospodarstwa na terenie objętym mpzp Syców obszar B. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 maja do 15 czerwca 2015 r. została opracowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MPZP SYCÓW – OBSZAR B” nie obciąża budżetu gminy w zakresie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz ich

finansowania. Jednakże dla planu miejscowego prognozuje się ryzyko wystąpienia roszczeń z tytułu art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po stronie kosztów prognozuje się możliwość wystąpienia prawdopodobnych roszczeń z tytułu art. 36 ust. 3 ustawy – odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości w kwocie 73 tys. zł. 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 09 kwietnia 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 21 stycznia 2015 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. W dniu 06 maja 2015 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sysów o ponownym 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 – brak opinii. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Plac Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław – opinia pozytywna z dnia 02 grudnia 2014 r. □ Zgłoszone uwagi, wnioski. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnicy nie złożył uwag do projektu planu. Zgodnie z art. 25 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie wniesienie zastrzeżeń w terminie 14 dni od daty przedłożenia projektu planu do zaopiniowania, uważa się za brak uwag. Również w oparciu o art. 54 ust. 1 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, w obowiązującym terminie opiniowania (30 dni od dnia otrzymania pisma) nie wpłynęła opinia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu w opinii z dnia 02 grudnia 2014 r. nie wniósł uwag do projektu planu. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Sycowie.