

**UCHWAŁA NR XXII/149/2016
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2016r. poz. 446) 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 IX/61/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 25.06.2015 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 12.11.2003r.) dla działek nr: 136 i 83, obręb Komorów, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne 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 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania.

§ 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: 136 i 83, 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) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

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) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 5) granice obszaru objętego planem.

3. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami informacyjnymi:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV z wydzielonym pasem terenu ochronnego;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV z wydzielonym pasem terenu ochronnego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) nieuciążliwa działalność gospodarcza inna niż usługowa;
 - b) budynki gospodarcze w tym garaże;
 - c) obiekty małej architektury i zieleń urządzona;
 - d) zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne;
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej;
 - b) dopuszcza się usytuowanie zabudowy na granicy działki lub w zbliżeniu do niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem P:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
 - b) parkingi i place;
 - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) zieleni.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren należy zagospodarować poprzez wydzielenie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojazdów i dojazdów oraz zieleni.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 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) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nie wprowadza się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. 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.

2. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. 1. 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.

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

- 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
- 2) w przypadku podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć jednorodne typy ogrodzeń od strony dróg publicznych.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8. Brak treści

1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U.

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 4) wysokość do kalenicy lub najwyższego punktu budynku usługowego: do 11,0 m, dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 5) wysokość do kalenicy lub najwyższego punktu budynku gospodarczego: do 9,0 m, dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 6) dachy zasadnicze dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 45°; dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów istniejących; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna stanowiąca przedłużenie linii zabudowy istniejącego budynku;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem P.

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;
- 4) wysokość obiektów produkcyjnych: do 14,0 m;

- 5) wysokość obiektów socjalno - biurowych: do 10,0 m;
- 6) geometria i forma dachów powinna wynikać z uwarunkowań technologicznych;
- 7) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna:
 - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej, nr ew. gr. 81/2dr;
 - odległości 22,0 – 35,0 m od linii rozgraniczających drogi gminnej nr ew. gr. 82dr;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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: 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość działki: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°

Rozdział 10.

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

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

Rozdział 11.

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

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

2. Stycznie do terenu oznaczonego symbolem P przebiega droga powiatowa nr 1495D. W przypadku podziału terenu na działki budowlane, dostęp wydzielonych działek do drogi powiatowej może nastąpić wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne (w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m) wydzielone z działki nr 83.

3. W granicach 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. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 50 m² p.u;
- 2) na terenach zabudowy produkcyjnej - 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
- 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z cieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych.

4. Nie dopuszcza się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i ścieków oczyszczonych z terenu objętego planem, na teren pasa drogowego drogi powiatowej.

5. 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.

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) przez teren opracowania (zał. nr 1) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV, dla której obowiązuje wydzielony pas terenu ochronnego 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 2) przez teren opracowania (zał. nr 2) przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV, dla której obowiązuje wydzielony pas terenu ochronnego 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 3) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
- 4) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

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. 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

UZASADNIENIE Do uchwały nr Rady Miejskiej w Sycowie z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „w skrócie MPZP KOMORÓW” dla działek nr: 136 i 83, obręb Komorów 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 25.06.2015 r. podjęła Uchwałę IX/61/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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. Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

- 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.
- 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.
- 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1). Art. 1 ust. 2 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako tereny zabudowy usługowej (U) oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P). Ustalono także przeznaczenie uzupełniające jako towarzyszące funkcji podstawowej. Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez wydzielanie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojazdów i dojazdów oraz zieleni.

2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i przemysłowej. Wprowadzono linię zabudowy w odległości 12,00 i 42,0 m od granicy lasy w celu m.in. ochrony walorów krajobrazowych.

3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:

- gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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;
- działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono, że teren nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z użytkowania rolnego i leśnego.

4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej stwierdzono, że 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. W związku z powyższym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 3. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla działek nr: 136 i 83, obręb Komorów, ze względu na istniejące uwarunkowania oraz kontynuację istniejącej zabudowy.

7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.

8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.

9) W zakresie potrzeb interesu publicznego wprowadzono ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- na elewacjach budynków od strony ulic mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjnie wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków: w rozwiązaniach kolorystyki należy stosować barwy stonowane z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki; zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
- w przypadku budowy ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających terenu ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m; w przypadku podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć jednorodne typy ogrodzeń od strony dróg publicznych.

10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:

- zaopatrzenie w wodę z ciecii wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę;
- odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych;
- 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; - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy; - gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Syców; - w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych. 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków do opracowania. 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej. 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej. Ad. 1). Art. 1 ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przystąpienie do zmiany MPZP Komorów było wynikiem rozpatrzenia wniosków złożonych przez przedsiębiorców planujących rozszerzenie lub rozpoczęcie działalności gospodarczej na terenie miasta i gminy Syców. Analizy złożonych wniosków dokonała Komisja Ładu Przestrzennego, Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Rady Miejskiej na wspólnym posiedzeniu z Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną, które odbyło się w dniu 9 czerwca 2015r. Spośród złożonych wniosków przedsiębiorców, na obszarze objętym MPZP Komorów do sporządzenia zmiany ustaleń planu miejscowego zakwalifikowano 2 wnioski: 1. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 136 obręb Komorów z terenów rolnych oraz zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na tereny o przeznaczeniu usługowym. Wnioskowana zmiana jest związana z planowaną zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na cele prowadzenia działalności gospodarczej. 2. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu tej działki z terenów rolnych na tereny o funkcji przemysłowej, w związku z planowanym rozpoczęciem działalności gospodarczej w zakresie produkcji peletu. Ad. 1). Art. 1 ust. 4 Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi powiatowej i dróg gminnych. 2) Na terenach objętych planem nie ustalono lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. 3) Lokalizacja nowej zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej obrębu Komorów. Ad. 2). Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zawartych w „Ocenie aktualności studium i planów miejscowych w gminie Syców”, stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr VI/34/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 marca 2015 r. W par. 2 ww. uchwały w pierwszej kolejności zalecane jest opracowanie planów miejscowych umożliwiających realizację inwestycji służących rozwojowi gospodarczemu gminy, w tym rozszerzenie działalności gospodarczej przez podmioty prowadzące tą działalność, bądź rozpoczęcie działalności przez inwestorów zainteresowanych przedsięwzięciami gospodarczymi na terenie miasta i gminy Syców. Ad. 3). Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Nie stwierdzono występowania obciążeń wobec Gminy Syców. 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 nie będzie ani w sposób bezpośredni, ani też pośrednio znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony cennych przyrodniczo obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „O ochronie przyrody”. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 lutego do 17 marca 2016 r. z możliwością składania uwag do 06 kwietnia 2016 r. W dniu 04 marca 2016 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 lipca 2015 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 10 lutego 2016 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 30 listopada 2015 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Plac Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław – opinia pozytywna z dnia 21 sierpnia 2015 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). 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 Sysów, 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 godnie 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 udostępnieniu 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 uzupełnienia prognozy o wskazanie rozwiązań opcjonalnych zgodnie z ustawą 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. Prognozę oddziaływania na środowisko uzupełniono o ww. informacje.

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXII/149/2016 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 28 kwietnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zwanego „w skrócie MPZP KOMORÓW”
*dla działek nr: 136 i 83, obręb 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.2015.199 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.

**Załącznik nr 4 do Uchwały Nr XXII/149/2016 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 28 kwietnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zwanego „w skrócie MPZP KOMORÓW”
*dla działek nr: 136 i 83, obręb 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.2015.199 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.