

**UCHWAŁA NR XXVI/176/2016
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 6 lipca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP Wioska - Obszar A.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U.2016.446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2016.778) oraz Uchwały Nr XLII/254/2014 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27.03.2014 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej Uchwałą Nr XVI/96/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26.11.2015 r.; 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP Wioska – Obszar A; zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu nr 1, 2, 3 i 4 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 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 4) załącznik nr 4 - rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący integralną część uchwały;
- 5) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;
- 6) załącznik nr 6 - 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) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) „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;
- 4) „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) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) R – tereny rolnicze;

- 6) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) US – tereny sportu i rekreacji;
- 8) ZL – tereny lasów;
- 9) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) IT – tereny infrastruktury technicznej;
- 12) E – tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe);
- 13) tereny dróg publicznych: KDZ – zbiorczych; KDL – lokalnych; KDD – dojazdowych;
- 14) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone symbolami literowymi lub symbolami i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) granice załączników graficznych;
- 7) granice obszaru objętego planem;
- 8) granice gminy;
- 9) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości.

3. Ustalenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

Rozdział 4.

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

§ 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 MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MNU i U jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej;
- 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) prowadzona działalność usługowa, produkcyjna oraz rolnicza 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;

- 7) część terenu objęta planem (na załączniku nr 1) znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej w Sycowie – Wiosce i Niwkach Garbarskich, ustanowionej Rozporządzeniem nr 10/2015 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 27 kwietnia 2015 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 28.04.2015 r. poz. 1941), na której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z ww. rozporządzenia;
- 8) część terenu objęta planem położona jest w zasięgu zalewu Q1%, Q10% i Q0,2%. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, Q10% występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu oraz zakazy, wynikające z ustawy Prawo wodne.

Rozdział 5.

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

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

1) Dla terenów objętych planem ustala się:

- a) nowa zabudowa winna być starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach;
- b) ewentualne napowietrzne elementy infrastruktury projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych;
- c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- d) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.

2. Ustalenia konserwatorskie w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) Na terenie objętym planem na załączniku nr 1 zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: nr 1/27/75-35 AZP, ślad osadnictwa, pradzieje i nr 2/28/75-35 AZP, osada kultury przeworskiej; w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Na terenie objętym planem na załączniku nr 1 wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych; dla której zasady zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem Z i US 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.

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, 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. 1. Część terenu objęta planem położona jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, Q10%, na których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu oraz zakazy, wynikające z ustawy Prawo wodne.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, 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) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenu MN: 600,0 m²;
 - b) dla terenu MNU: 800,0 m²;
 - c) dla terenu U: 1000,0 m²;
 - d) dla terenu RM: 1200,0 m²;
 - e) dla terenu P: 1500,0 m²;
 - f) dla terenu Z, E, IT: 30,0 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu MN: 18,0 m;
 - b) dla terenu MNU: 18,0 m;
 - c) dla terenu U: 18,0 m;
 - d) dla terenu RM: 20,0 m;
 - e) dla terenu P: 20,0 m;
 - f) dla terenu Z, E, IT: 3,0 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 oznaczonych symbolem R ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych poza gruntami rolnymi klasy I-III oraz sieci infrastruktury technicznej kablowych.

Rozdział 11.

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

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w obszarze objętym planem tworzą następujące drogi:

- 1) droga zbiorcza 1.KDZ w liniach rozgraniczających według ewidencji gruntów;
- 2) droga zbiorcza 2.KDZ w liniach rozgraniczających według ewidencji gruntów;
- 3) droga lokalna 1.KDL w liniach rozgraniczających według ewidencji gruntów;
- 4) droga lokalna 2.KDL w liniach rozgraniczających o szerokości 7,5 m;
- 5) droga dojazdowa 1.KDD w liniach rozgraniczających o szerokości 3,2 – 14,8 m;

- 6) droga dojazdowa 2.KDD w liniach rozgraniczających o szerokości 5 – 10,5 m;
- 7) droga dojazdowa 3.KDD w liniach rozgraniczających o szerokości 7,9 – 8,3 m;
- 8) droga dojazdowa 4.KDD w liniach rozgraniczających o szerokości 6,6 – 10,9 m;
- 9) droga dojazdowa 5.KDD w liniach rozgraniczających o szerokości 4,8 – 18 m;
- 10) droga dojazdowa 6.KDD w liniach rozgraniczających o szerokości 4,1 – 10,0 m;
- 11) droga wewnętrzna 1.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 4,7 – 7,3 m;
- 12) droga wewnętrzna 2.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 5,0 – 6,0 m;
- 13) droga wewnętrzna 3.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 14) droga wewnętrzna 4.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m;
- 15) droga wewnętrzna 5.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m;
- 16) droga wewnętrzna 6.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 17) droga wewnętrzna 7.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 5,5 m;
- 18) droga wewnętrzna 8.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 3,8 – 7,0 m;
- 19) droga wewnętrzna 9.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 20) droga wewnętrzna 10.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 3,7 – 4,8 m;
- 21) droga wewnętrzna 11.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m;
- 22) droga wewnętrzna 12.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
- 23) droga wewnętrzna 13.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 5,0 m;
- 24) droga wewnętrzna 14.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 5,0 m;
- 25) droga wewnętrzna 15.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 26) droga wewnętrzna 16.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 7,0 - 10,0 m;
- 27) droga wewnętrzna 17.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 28) droga wewnętrzna 18.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 5,0 – 7,9 m;
- 29) droga wewnętrzna 19.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 5,2 – 6 m;
- 30) droga wewnętrzna 20.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 7,2 – 8,6 m;
- 31) droga wewnętrzna 21.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
- 32) droga wewnętrzna 22.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 10 - 15 m;
- 33) droga wewnętrzna 23.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 34) droga wewnętrzna 24.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 35) droga wewnętrzna 25.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 36) droga wewnętrzna 26.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m;
- 37) droga wewnętrzna 27.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 – 8,0 m;
- 38) droga wewnętrzna 28.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 4,5 – 5,0 m;
- 39) droga wewnętrzna 29.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 – 10,0 m;
- 40) droga wewnętrzna 30.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;
- 41) droga wewnętrzna 31.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 4,0 - 12,0 m;
- 42) droga wewnętrzna 32.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 7,5 m;
- 43) droga wewnętrzna 33.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 6,8 – 10,3 m;
- 44) droga wewnętrzna 34.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m;

- 45) droga wewnętrzna 35.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m;
- 46) droga wewnętrzna 36.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 7,1 – 10,0 m;
- 47) droga wewnętrzna 37.KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 – 11,3 m;
- 48) droga wewnętrzna 38.KDW w liniach rozgraniczających według ewidencji gruntów oznaczonych jako „dr”.

2. 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 mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 50 m² p.u;
- 3) na terenach zabudowy produkcyjnej - 1 m.p. / 5 zatrudnionych;
- 4) na terenach sportu i rekreacji - 1 m.p. / 500 m² terenów sportu i rekreacji;
- 5) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z ciecii wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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. Przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia 5,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 70,0 m (po 35,0 m na stronę) licząc od osi gazociągu.

6. 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 gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) przez teren opracowania przebiegają następujące linie elektroenergetyczne (ustalenie informacyjne):
 - a) linia napowietrzna wysokiego napięcia WN 110 kV;
 - b) linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 20 kV;
 - c) 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) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

8. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Syców.

9. 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 US i Z 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 20 %, 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 od 1.MN do 10.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane lub dobudowane do max. 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych;
 - b) budynki gospodarcze w tym garaże;
 - c) obiekty małej architektury i zieleni urządzonej;
 - d) zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne;
 - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się usytuowanie istniejącej zabudowy na granicy działki lub w zbliżeniu do niej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów 3.MN, 4.MN i 8.MN położonych częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30 na działkach niezabudowanych i 40% na działkach z istniejącą zabudową mieszkaniową;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m, dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 7) dachy zasadnicze dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°; dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów istniejących; dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej): 600 m²;
- 9) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna:
 - dla terenu 1.MN w odległości 10,0 m od granicy lasu;
 - dla terenu 2.MN w odległości 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;

- dla terenu 3.MN w odległości po 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 6.KDD i 30.KDW;
- dla terenu 4.MN w odległości po 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 6.KDD i 30.KDW oraz 12 m od granicy lasu;
- dla terenu 5.MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 33.KDW;
- dla terenu 6.MN w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 33.KDW;
- dla terenu 7.MN w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 33.KDW i 34.KDW;
- dla terenu 9.MN w odległości 12,0 m, 8,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- dla terenu 10.MN w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 2.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.MNU do 76.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 urządzonej;
- c) zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne;
- d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

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

3) dla terenów 4.MNU, 35.MNU, 36.MNU i 37.MNU, położonych częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania 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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30 na działkach niezabudowanych i 40% na działkach z istniejącą zabudową mieszkaniową;
- 5) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnej i usługowej: do 9,0 m dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 7) dachy zasadnicze, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°; dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów istniejących; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej): 800 m²;
- 9) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna:
 - dla terenu 1.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 12 m od granicy lasu;

- dla terenu 2.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDW;
- dla terenu 3.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDW;
- dla terenu 4.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 5.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 3.KDW;
- dla terenu 6.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 3.KDW;
- dla terenu 7.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 8.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDW;
- dla terenu 9.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDW oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDW;
- dla terenu 10.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDW oraz w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDW;
- dla terenu 11.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDZ; w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 6.KDW;
- dla terenu 12.MNU w odległości 3,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDZ i w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz 2.KDD;
- dla terenu 13.MNU w odległości 4,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDZ; w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 3.KDD;
- dla terenu 14.MNU w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 3.KDD;
- dla terenu 15.MNU w odległości od 3,0 - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDZ; w odległości 5,0 i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 3.KDD;
- dla terenu 16.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości od 6 – 10 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDD oraz 7.KDW;
- dla terenu 17.MNU w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDW;
- dla terenu 18.MNU w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 19.MNU w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 20.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz w odległości 6,0 i 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 21.MNU w odległości 23,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDD; w odległości 6,0 – 25,0 m od linii rozgraniczających drogi 9.KDW oraz 20,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- dla terenu 22.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 9.KDW oraz 20,0 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- dla terenu 23.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDD;
- dla terenu 24.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 11.KDW i 12.KDW oraz w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 25.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 i 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 13.KDW i 14.KDW;

- dla terenu 26.MNU w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 27.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 15.KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 28.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 29.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 30.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 31.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 16.KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 32.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 16.KDW;
- dla terenu 33.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 16.KDW;
- dla terenu 34.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 35.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 36.MNU w odległości 12,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 37.MNU w odległości 5,0 i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 5,0 i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 17.KDW; w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 38.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 39.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 40.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 41.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 18.KDW;
- dla terenu 42.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 19.KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 43.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 44.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 20.KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 45.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 20.KDW oraz 21.KDW;
- dla terenu 46.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 21.KDW;
- dla terenu 47.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDD oraz w odległości 6,0 i 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 22.KDW;
- dla terenu 48.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 22.KDW;
- dla terenu 49.MNU w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDD oraz w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 22.KDW;
- dla terenu 50.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 23.KDW i 24.KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;

- dla terenu 51.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 25.KDW;
- dla terenu 52.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDD oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 53.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 28.KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 54.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 28.KDW;
- dla terenu 55.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 i 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 26.KDW i 27.KDW;
- dla terenu 56.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz 6,0 i 10,0m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD;
- dla terenu 57.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 29.KDW;
- dla terenu 58.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 29.KDW;
- dla terenu 59.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 29.KDW;
- dla terenu 60.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 6.KDD oraz 10,0 m od linii rozgraniczających teren 15.WS;
- dla terenu 61.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz 6,0 m od 6.KDD oraz 10,0 m od linii rozgraniczających teren 17.WS;
- dla terenu 62.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 6.KDD; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 31.KDW oraz 10,0 m od linii rozgraniczających teren 17.WS;
- dla terenu 63.MNU w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 6.KDD;
- dla terenu 64.MNU w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi 31.KDW oraz w odległości 7,0 i 10,0 m od granicy lasu;
- dla terenu 65.MNU w odległości od 6,0 – 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 31.KDW;
- dla terenu 66.MNU w odległości od 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 29.KDW;
- dla terenu 67.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz 6,0 m linii rozgraniczających drogi 29.KDW i 32.KDW;
- dla terenu 68.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz 8,0 m linii rozgraniczających drogi 32.KDW;
- dla terenu 69.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 35.KDW i 36.KDW;
- dla terenu 70.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 35.KDW;
- dla terenu 71.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 31.KDW oraz 10,0 m od linii rozgraniczających teren 16.WS;
- dla terenu 72.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL; w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 36.KDW oraz w odległości 7,0 m od linii rozgraniczających drogi 37.KDW;
- dla terenu 73.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 37.KDW;
- dla terenu 74.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL;
- dla terenu 75.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL;

- dla terenu 76.MNU w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz 12,0 m od granicy lasu;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 2.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.U do 5.U.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) budynki gospodarcze w tym garaże;
- c) obiekty małej architektury i zielenć urządzona;
- d) zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne;
- e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

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) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30 na działkach niezabudowanych i 40% na działkach z istniejącą zabudową mieszkaniową;
- 5) wysokość do kalenicy budynku usługowego i jednorodzinnego: do 9,0 m dopuszcza się utrzymanie wysokości budynków istniejących;
- 6) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 7) dachy zasadnicze dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°; dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów istniejących; dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej): 1000 m²;
- 9) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna:
 - dla terenu 1. U w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDZ;
 - dla terenu 2. U w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD, w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDW oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDZ;
 - dla terenu 3. U w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL, odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 11.KDW oraz 12,0 m od granicy lasu;
 - dla terenu 4. U w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 21.KDW;
 - dla terenu 5. U w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 2.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem 1.RM; 2.RM.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) uzupełniające:

a) parkingi, place;

b) zieleń urządzona i izolacyjna;

c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej w ramach zabudowy zagrodowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja zabudowy w formie wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;

5) wysokość do kalenicy budynków inwentarskich i gospodarczych: do 10,0 m;

6) wysokość budowli rolniczych (silosów): do 12,0 m;

7) dachy zasadnicze: dwuspadowe;

8) kąt nachylenia połaci dachowych: 20 - 45°;

9) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna: dla terenu 1.RM w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 4.KDD;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 2.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od. 1.R do 44.R.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny rolnicze;

2) uzupełniające:

a) obiekty infrastruktury technicznej lokalizowane poza gruntami rolnymi klasy I-III oraz sieci infrastruktury technicznej kablowe;

b) budowle rolnicze (obiekty budowlane nie będące budynkami);

c) wody powierzchniowe śródlądowe;

d) zadrzewienia i zakrzewienia.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne. Odległość obiektów od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 449 - zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,002;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,90;

4) wysokość budowli rolniczych: do 8,0 m.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.P do 4.P.

1. Przeznaczenie terenu: e) zieleń.

1) podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

2) dopuszczalne:

a) usługi;

b) obiekty sportowe w budynkach;

- c) parkingi i place;
- d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
- e) zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) teren należy zagospodarować poprzez wydzielenie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojeżdż i dojazdów oraz zieleni;
- 2) dla terenu 1.P położonego częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,00;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,70;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;
- 5) wysokość obiektów produkcyjnych: do 14,0 m;
- 6) wysokość obiektów socjalno - biurowych: do 10,0 m;
- 7) geometria i forma dachów powinna być dostosowana do celów technologicznych;
- 8) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna:
 - dla terenu 1.P w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDZ;
 - dla terenu 2.P w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 2.KDZ;
 - dla terenu 3.P w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL;
 - dla terenu 4.P w odległości 10,0 i 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDD oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 20.KDW;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 2.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem US.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - c) parkingi, place;
- 3) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna dla terenu US w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 1.KDL oraz w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi 5.KDD;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 2.

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

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

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.ZL do 24.ZL.

1. Przeznaczenie terenu: tereny lasów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne.

3. Zasady kształtowania zabudowy: określają przepisy odrębne.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.Z do 13.Z.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) 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: 70%;
 - 4) wysokość obiektów małej architektury: do 6,0 m;
 - 5) dachy zasadnicze obiektów małej architektury: dwuspadowe lub wielospadowe;
 - 6) kąt nachylenia połaci dachowych: 20 - 45°.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: od 1.WS do 24.WS.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ujęcia wody;
 - c) urządzenia hydrotechniczne;
 - d) kładki i mosty.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy odrębne.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem od 1.E do 6.E.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe);
- 2) dopuszczalne: obiekty i urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów elektroenergetyki; parkingi i place.
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: 30,0 m²

§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.IT; 2.IT; 3.IT.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczalne: parkingi i place.

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.

Rozdział 15. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sycowie

Bolesław Moniuszko

**Załącznik nr 5 do Uchwały Nr XXVI/176/2016 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 06 lipca 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
MPZP Wioska – Obszar A**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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.2016.778) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

Wnoszący uwagę : Agnieszka De Falco-Kuczyńska, Wioska 15J, 56-500 Syców;
uwaga złożona w dniu 05.04.2016 r.

Pani Agnieszka De Falco-Kuczyńska wnosi o zmniejszenie nałożonej przez Urząd Miasta i Gminy Syców opłaty planistycznej.

Uwaga została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Po przeprowadzeniu dyskusji na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej ustalono zmieszenie stawki procentowej z wysokości 30% na 20%, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnoszący uwagę : ArcelorMittal Syców Sp. z o.o., Wioska 28D, 56-500 Syców;
uwaga złożona w dniu 12.04.2016 r.

Pan Marek Rysztak, Dyrektor Generalny, działający w imieniu firmy ArcelorMittal Syców Sp. z o.o. zwrócił się o dokonanie zmian na działce nr 50/14 i pozostawieniu dotychczasowego przeznaczenia tj. działalności gospodarczej i usług (teren przemysłowy).

W uzasadnieniu wskazał na możliwości rozwojowe firmy, w tym stały wzrost zatrudnienia. W przyszłości firma będzie zainteresowana pozyskiwaniem nowych terenów pod dalszy jej rozwój. Sąsiadująca działka nr 50/14 może stanowić potencjalne miejsce na dalszy rozwój firmy oraz naturalną przestrzeń ochronną dla znajdujących się na terenie Wioski domów jednorodzinnych.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska w gminie Syców działka nr 50/14 posiada następujące przeznaczenie: U – tereny zabudowy usługowej oraz MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia te są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, w którym działka 50/14 posiada przeznaczenie jako MNU – tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nieuciążliwych usług. Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ stwierdzono brak zgodności ze studium w zakresie wnioskowanego przeznaczenia na cele przemysłowe.

W obowiązującym planie miejscowym MPZP SYCÓW – OBSZAR A, uchwalonym 29 stycznia 2004 r., działka nr 50/14 posiada przeznaczenie na cele Pp – tereny działalności gospodarczej i usług. Jednakże przy sporządzaniu zmiany studium, uchwalonej 28 marca 2013 r., przeznaczenie tego terenu uległo zmianie z terenów przemysłowych na cele mieszkaniowo usługowe.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego następuje stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199 ze zmianami) po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców. W związku z powyższym mpzp dla obrębu geodezyjnego Wioska respektuje ustalenia studium, w zakresie przeznaczenia terenu działki 50/14 na cele usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Złożona uwaga może być realizowana w późniejszym okresie, po uchwaleniu mpzp dla obrębu geodezyjnego Wioska. Prace planistyczne polegać będą w pierwszej kolejności na opracowaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w drugiej kolejności na opracowaniu zmiany planu miejscowego.

Wnoszący uwagę : Łukasz Podgórnjak, Wioska 2, 56-500 Syców;

uwaga złożona w dniu 22.04.2016 r.

Pan Łukasz Podgórnjak wnosi o zaklasyfikowanie gruntu 72/24 jako działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska w gminie Syców działka nr 72/24 posiada następujące przeznaczenie: R – tereny rolnicze. Ustalenia te są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, w którym działka 72/24 posiada przeznaczenie jako R – tereny dla użytkowania rolniczego. Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ stwierdzono brak zgodności ze studium w zakresie wnioskowanego przeznaczenia na cele mieszkaniowe. Złożona uwaga może być realizowana na etapie opracowania zmiany studium.

Wnoszący uwagę : Marek Podgórnjak, Wioska 2, 56-500 Syców;

uwaga złożona w dniu 22.04.2016 r.

Pan Marek Podgórnjak wnosi o zaklasyfikowanie gruntu 72/23 jako działki przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Wioska w gminie Syców działka nr 72/23 posiada następujące przeznaczenie: R – tereny rolnicze. Ustalenia te są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, w którym działka 72/23 posiada przeznaczenie jako R – tereny dla użytkowania rolniczego. Uwaga nie może być uwzględniona, ponieważ stwierdzono brak zgodności ze studium w zakresie wnioskowanego przeznaczenia na cele mieszkaniowe. Złożona uwaga może być realizowana na etapie opracowania zmiany studium.

Wnoszący uwagę : Witold Drozd, ul. Żytnia 7/9, 53-506 Wrocław;

uwaga złożona w dniu 09.05.2016 r.

Pan Witold Drozd wnosi o zmniejszenie wielkości minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych w projekcie planu jako MNU. Twierdzi, że przyjęcie tak dużego minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy ogranicza w bardzo dużym stopniu swobodę wyboru projektu i budowy domu na własnej działce budowlanej.

Uwaga nie została uwzględniona.

Uzasadnienie:

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki wynikają z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym dla terenów MNU przyjęto minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 jako obowiązujący.

Złożona uwaga może być realizowana na etapie opracowania zmiany studium.

**Załącznik nr 6 do Uchwały Nr XXVI/176/2016 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 06 lipca 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
MPZP Wioska – Obszar A**

**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.2016.778) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga co następuje:

§ 1

1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie 11 685 350,00 zł.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:
 - 1) środki własne gminy;
 - 2) fundusze Unijne;
 - 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
 - 4) kredyt bankowy;
 - 5) emisja obligacji komunalnych.

§ 2

Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

UZASADNIENIE
Do uchwały nr XXVI/176/2016
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 06 lipca 2016r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
MPZP Wioska – Obszar A

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2016.778), Rada Miejska w Sycowie w dniu 27.03.2014 r. podjęła Uchwałę Nr XLII/254/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta została zmieniona Uchwałą Nr XVI/96/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26.11.2015 r., co wynikało z odmowy uzgodnienia projektu planu miejscowego przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Przyczyną odmowy uzgodnienia było umieszczenie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Kwestionowane tereny zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową już w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2003 roku.

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:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
 - U – tereny zabudowy usługowej;
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa;
 - R – tereny rolnicze;
 - P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - US – tereny sportu i rekreacji;
 - ZL – tereny lasów;
 - Z – tereny zieleni nieurządzonej;
 - WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - IT – tereny infrastruktury technicznej;
 - E – tereny elektroenergetyki (stacje transformatorowe);
 - tereny dróg publicznych: KDZ – zbiorczych; KDL – lokalnych; KDD – dojazdowych;
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez wydzielenie: 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i przemysłowej. W celu m.in. ochrony walorów krajobrazowych wyznaczono tereny zieleni urządzonej wzdłuż doliny Młyńskiej Wody, które stanowiąc będą izolację – strefę buforową od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. Wprowadzono także linię zabudowy w odległości 12,00 m od granicy lasu oraz w odległości 10,0 m od brzegu Młyńskiej Wody na terenach zabudowy istniejącej.
- 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:

- gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MNU i U jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej;
- 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;
- prowadzona działalność usługowa, produkcyjna oraz rolnicza 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;
- część terenu objęta planem (na załączniku nr 1) znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej w Sycowie – Wiosce i Niwkach Garbarskich, ustanowionej Rozporządzeniem nr 10/2015 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 27 kwietnia 2015 r. (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z dnia 28.04.2015 r. poz. 1941), na której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z ww. rozporządzenia;
- część terenu objęta planem położona jest w zasięgu zalewu Q1%, Q10% i Q0,2%. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, Q10% występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu oraz zakazy, wynikające z ustawy Prawo wodne.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych uzyskano zgody Marszałka Województwa Dolnośląskiego na wyłączenie 1,10 ha gruntów rolnych klasy III z użytkowania rolnego oraz 3,7605 ha gruntów leśnych klasy IV, V i VI na wyłączenie z użytkowania 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 ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków. Dla nowej zabudowy ustalono zasadę starannego wpisania w krajobraz kulturowy oraz realizację w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych wprowadzono strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego nr 1/27/75-35 AZP.
- 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 obrębu Wioska, ze względu na istniejące uwarunkowania i kontynuację istniejącej zabudowy oraz złożone wnioski stanowiące odzwierciedlenie w ustaleniach zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- 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:
 - dla terenów oznaczonych symbolem Z i US należy zastosować jednolite typy i formy dla obiektów małej architektury; chodniki i place należy wykonać z takich materiałów jak kostka granitowa, bazaltowa lub betonowa; zakaz umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem bądź terenem;
 - 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: 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 jednolite 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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;
 - przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia 5,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 70,0 m (po 35,0 m na stronę) licząc od osi gazociągu;
 - w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi; należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi; należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: przez teren opracowania przebiegają następujące linie elektroenergetyczne: linia napowietrzna wysokiego napięcia WN 110 kV; linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN 20 kV; linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia 0,4 kV; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami; 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 tablicy ogłoszeń urzędu, sołectwa Wioska, stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie Gazecie Sycowskiej w dniu 25.06.2014 r. ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków do opracowania.
 - informacje o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczono na tablicy ogłoszeń urzędu, sołectwa Wioska, stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie Gazecie Sycowskiej w dniu 16.03.2016 r. ze stosownym zapisem o możliwości składania uwag 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.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z potrzeb własnych gminy oraz wniosków zgłoszonych na etapie opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców. Studium zostało uchwalone Uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2013 r. Wniosło ono istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wsi Wioska i tym samym obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego MPZP – OBSZAR A i MPZP WIOSKA przestały być aktualne tym w zakresie. W celu realizacji polityki przestrzennej zawartej w studium i konieczności porządkowania ładu przestrzennego we wsi Wioska stwierdzono zasadność przystąpienia do opracowania planu miejscowego.

Bilans terenów ujętych w planie MPZP Wioska – Obszar A przedstawia się następująco.

Tereny	Ogólna powierzchnia [ha]	Powierzchnia procentowo w granicach planu	Zmiana powierzchni obszarów w stosunku do zapisów planu z 2003r. [ha]
MN, MNU, RM	153,84	17,15%	+ 36,12
U	8,31	0,93%	+ 7,84
Z	2,43	0,27%	+ 1,63
Drogi gminne	16,03	1,79%	+ 1,07 (na poszerzenia dróg)
Drogi wewnętrzne	10,39	1,16%	+ 2,84
R	147,86	16,48%	-1,1 (klasa I,II,III)
IT, E	1,94	0,22%	Bez zmian
WS	52,45	5,85%	Bez zmian
ZL	492,35	54,89%	-3,6
P	10,45	1,16%	-8,11
SUMA	897	100,00%	

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 dróg gminnych. Nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych. Natomiast wewnątrz nowych struktur urbanistycznych przewidziano drogi wewnętrzne powiązane z układem dróg publicznych.
- 2) Nowa zabudowa mieszkaniowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.
- 3) Lokalizacja nowej zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy. Przewidziano również poszerzenie istniejących dróg dojazdowych.
- 4) Istniejąca zabudowa obrębu Wioska zlokalizowana jest na pograniczu z istniejącą zabudową miasta Sycowa i stanowi zwartą strukturę funkcjonalno – przestrzenną. Nowa zabudowa została zlokalizowana, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury osadniczej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obrębu Wioska.

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 ust. 1b ww. uchwały „aktualizacji wymagają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Syców, Wioska, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Komorów, Zawada, Działosza, Wielowieś, Biskupice, Drołtowice, Gaszowice i Ślizów”.

Ad. 3).

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów

rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające opłaty planistycznej i adiacenckiej. Obciążenia wobec Gminy Syców wystąpią z tytułu poniesionych kosztów na:

- modernizację dróg gminnych (poszerzenia) w wysokości 4.296.400,00 zł;
- wykup gruntów pod drogi w wysokości 495.950,00 zł;
- budowę sieci infrastruktury technicznej w wysokości 6.893.000,00 zł.