Uchwała nr XLIII/297/2017
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 30 listopada 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017 r. poz. 1875) w związku z uchwałą nr VI/35/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Syców oraz uchwałą nr XXXIV/229/2017 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 2 marca 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Syców stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2013 r., Rada Miejska w Sycowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu.
2. Załącznikami do uchwały, są:
   1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3.

§ 2.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni

całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 3.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycia płaskie o kącie nachylenia połaci dachu od 0° do 12°;
2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków;
5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i określonych w § 1 ust. 2;
6) **parkingach terenowych** – należy przez to rozumieć wyznaczone, utwardzone miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze tj. wiaty, szklarnie i altany;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone jako jedyne lub stanowiące więcej niż 50% powierzchni terenu, zgodnie z ustaleniami planu;
9) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym;
10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wysokość budowli liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu budowli.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania ;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym;
   5) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych: stanowiska archeologiczne.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są elementami informacyjnymi planu.

§ 5.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

   1) **R** – teren rolniczy;
   2) **P/U** – teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
   3) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
   4) **KDD** – teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne, garaże, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze, zieleń o ile ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

§ 6.

W zakresie zasad **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) w odniesieniu do budowy nowych budynków, odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) linie zabudowy nie dotyczą części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu;
2) dopuszcza się sytuowanie ścian budynków przy granicy działki budowlanej;
3) w ramach **kształtowania dachów**:
   a) nakazuje się stosowanie pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką,
   b) dla dachów stromych nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorze ceglastym, czerwonym, ciemnoszarym lub czarnym,
   c) dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych oraz kolektorów słonecznych,
   d) nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów stromych budynków znajdujących się w granicach działki budowlanej;
4) w ramach **realizacji elewacji**:
   a) dla elewacji realizowanych poprzez stosowanie tynków, w przypadku budowy, przebudowy lub remontu nakaz stosowania kolorystyki w pastelowych odcieniach bieli, beżu, żółci, różu lub zieleni,
   b) nakaz stosowania nie więcej niż dwóch kolorów tynków w ramach budynku,
   c) nakazuje się stosowanie jednolitego koloru stolarki okiennej w ramach budynku,
   d) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

§ 7.

W zakresie zasad **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego;
2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3) zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
4) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o przepisy odrębne.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony **dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury**:

1) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego nr 31 – AZP 31/76-35, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

2) w obrębie i zasięgu stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3) w granicach obszaru stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt. 1, ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej;
4) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, prowadzone w granicach strefy, o której mowa w pkt 3, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:** nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom o ograniczonej zdolności poruszania się i osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania **obiektów lub terenów podlegających ochronie**, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się: ochronę stanowisk archeologicznych, na zasadach określonych w § 8.

§ 11.

Szczegółowe **zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym:

1) dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem 1R obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w przepisach odrębnych;
2) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   a) minimalną wielkość działki: 1000m^2,
   b) minimalną szerokość frontu wydzielonej działki: 20 m,
   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
3) ustalenia zawarte w ust. 1 nie dotyczą scalania i podziału nieruchomości dla sieci i elementów infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej oraz dróg wewnętrznych;
4) w granicach obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

§12.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów komunikacji:**

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru oraz powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez układ dróg publicznych:
   a) klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**,
   b) klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **1KDD**;
2) ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W ramach miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w granicach działki lub działek budowlanych, na których zlokalizowana jest inwestycja;
2) dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów nakazuje się realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 6 stanowisk pracy;
3) dla zabudowy usługowej nakazuje się realizację miejsc do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 150 m^2 powierzchni użytkowej;
4) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi w tym również dla terenów innych niż drogi publiczne, strefy ruchu i zamieszkania;
5) dopuszcza się realizację w formie parkingów terenowych i garaży w formie obiektów podziemnych i nadziemnych, w tym jako obiektów wielopoziomowych.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **infrastruktury technicznej:**
1) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej;
2) ustala się prowadzenie sieci i urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3) dopuszcza się odstąpienie od zasady wymienionej w pkt. 2 w przypadku gdy warunki terenowe lub techniczne determinują inne ich sytuowanie;
4) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:** dla potrzeb bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej;
5) w zakresie **odprowadzania ścieków**: ustala się odprowadzanie ścieków do zbiorczych oraz indywidualnych odbiorników ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
   a) ustala się odprowadzanie powierzchniowe i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do gruntu wód opadowych i roztopowych z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania w obszarze działki ze względu na warunki gruntowo-wodne,
   c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej;
7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**: ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
8) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną**:

a) ustala się ogrzewanie z systemów zbiorowych lub indywidualnych, z niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z kolektorów słonecznych, pomp ciepła lub innych źródeł energii odnawialnej;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej,
b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz;

10) w zakresie **telekomunikacji**:
a) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym w formie przewodowej i bezprzewodowej,
b) ustala się prowadzenie linii kablowych w formie podziemnej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenu:
1) maksymalna wysokość zabudowy:
a) dla budynków: 20m,
b) dla budowli: nie więcej niż 50 m;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
4) intensywność zabudowy:
a) maksymalna: 2,0,
b) minimalna: 0,01.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:
1) dach płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się realizację dachów dostosowanych do wymogów techniczno-technologicznych.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
   2) kategoria drogi: droga gminna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 20m do 25m.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się: przeznaczenie podstawowe - teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 2 m.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 18.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ**, terenu poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD** w wysokości 1%;
2) dla terenów niewymienionych w pkt 1 - w wysokości 20%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Syców.

§ 20.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XLIII/297/2017 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 30 listopada 2017 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców.

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

W związku z brakiem nieuwzględnionych uwag, złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały nr XLIII/297/2017 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 30 listopada 2017 r.
w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie do Uchwały Nr XLIII/297/2017
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 30 listopada 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców.

Przedmiotowa uchwała, spełnia wymogi zawarte w uchwale nr VI/35/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Syców oraz uchwale Nr XXXIV/229/2017 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 02 marca 2017 r., zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Syców.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców, zwany dalej „projektem planu", został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyjątkiem:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w związku z niewystępowaniem takich obiektów;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, w związku z niewystępowaniem w granicach obszaru opracowania;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w związku z brakiem konieczności określenia ww. zasad;
4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, w związku z brakiem konieczności określenia ww. zasad.

Projekt planu zawiera także elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 ustawy, tj. kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, zatwierdzonego uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2013 r. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

Do sporządzenia projektu planu przystąpiono przed wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Obszar objęty projektem planu obejmuje dwie działki położone w granicach miasta Syców.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w treści uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów a także zasady kształtowania dachów i elewacji;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz przez wyznaczenie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabaryty zabudowy oraz realizowania elewacji.

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez ustalenie nakazów dotyczących odprowadzania ścieków, w tym m.in. do zbiorowego systemu, a także odprowadzania wód opadowych i roztopowych, co do których ustalono infiltrację do gruntu, dopuszczenie gromadzenia w zbiornikach retencyjnych na terenie działki budowlanej - w przypadku braku możliwości pełnego ich zagospodarowania, a także dopuszczenie odprowadzania niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji. Ponadto, powyższe wymagania spełniono poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego, a także zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

4) projekt planu reguluje także, m.in. kwestie wymogów w zakresie powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz zasad gospodarowania odpadami;

5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zostało spełnione poprzez określenie sposobu postępowania z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych;

6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez określenie dopuszczalnych działalności na obszarze opracowania. Ustalono także konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

7) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu umożliwia powstanie nowej zabudowy w ramach uzupełnienia zabudowy istniejącej, w bezpośrednim jej sąsiedztwie, co w pewnym stopniu zapobiega efektowi „rozlewania" się miasta i pozwala maksymalnie wykorzystać istniejącą infrastrukturę, ograniczyć koszty powstawania nowej, a także umożliwia rozwój istniejącej zabudowy przemysłowo-usługowej. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej, która będzie mogła być

wykorzystana na dofinasowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie.

8) prawa własności – zostało spełnione poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających publicznych dróg po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Nadodrzańskiemu Oddziałowi Straży Granicznej do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa. Projekt uzyskał stosowne uzgodnienia;

10) potrzeb interesu publicznego – poprzez wyznaczenie w planie nowych terenów dróg publicznych w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji. Wyznaczono także – zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - fragment drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem 1KDZ, która stanowiąc alternatywę dla dotychczas istniejącej sieci dróg, doprowadzi do wyprowadzenia tranzytowego ruchu samochodowego poza obszar centrum, co wpłynie pozytywnie na jakość i bezpieczeństwo życia mieszkańców;

11) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną i cieplną. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. W odpowiedzi na opublikowane, w dniu 2 września 2015 r., w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy ogłoszenie i obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym 27-dniowym terminie, złożonych zostało 7 wniosków. Ponadto, po wskazanym terminie wpłynęło 5 wniosków. Żaden z wniosków nie dotyczył terenów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Po uzgodnieniu projektu planu z właściwymi instytucjami, został on wyłożony do publicznego wglądu, w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwu w przygotowaniu planu. Wyłożenie trwało od 28 września 2017 r. do 20 października 2017 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 20 września 2017 r. w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Syców. Ponadto ogłoszenie tej samej treści, w dniu 20 września 2017 r. zamieszczone zostało w prasie.

W dniu 17 października 2017 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W wyznaczonym do dnia 6 listopada r. terminie wpłynęła 1 uwaga.

13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego, zgodnie z przepisami regulującymi kwestie dokumentowania przebiegu procedury planistycznej. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zawiadomiono mieszkańców o możliwości składania wniosków. Wszystkie wykonywane czynności proceduralne są dokumentowane, z uwzględnieniem terminów wynikających z przepisów prawa oraz zamieszczanych w pismach i ogłoszeniach;

14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez ustalenie zasad zaopatrzenie w wodę zawartych w § 13, ust. 4.

Spełnienie wymogów określonych w art. 15 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto, na obecnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków do planu miejscowego.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie zagwarantowano utrzymanie ciągłości terenów umożliwiających komunikację pieszą pomiędzy poszczególnymi terenami miasta poprzez wyznaczenie terenu poszerzenia publicznej dróg klasy dojazdowej oraz terenu publicznej drogi klasy głównej;

2) kreowanie przestrzeni w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie alternatywnych sposobów transportu zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób zapewniający możliwie sprawne i krótkie dojścia do publicznego transportu zbiorowego. Ustalenia projektu planu zobowiązują m.in. do realizacji określonej liczby miejsc postojowych dla użytkowników danych terenów;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie, kierując się jednocześnie dostępnością i możliwością uzbrojenia

terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Ze względu na wartości krajobrazowe miasta i zachowane, historyczne układy przestrzenne oraz obiekty zabytkowe, ustalając zasady zabudowy dla nowych terenów inwestycyjnych kierowano się zasadą, dostosowania zabudowy do wskaźników, parametrów zabudowy istniejącej, tak aby w sposób spójny wpisywała się w istniejące zagospodarowanie. Ustalono także minimalne, wymagane wielkości terenów biologicznie czynnych.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina dokonała oceny Studium i planów miejscowych uchwałą Nr VI/34/2015 z dnia 26 marca 2015r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Miejska spełniała zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Projekt planu realizuje zalecenia wskazane w programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym zaproponowano priorytety oraz dodatkowe wskazówki, jakimi należy się kierować przystępując do sporządzania planów miejscowych. Priorytetem określonym w ww. dokumencie jest podjęcie prac planistycznych zmierzających do zmiany planów umożliwiających realizację inwestycji służących rozwojowi gospodarczemu gminy, w tym rozszerzenie działalności gospodarczej przez podmioty prowadzące ta działalność, bądź rozpoczęcie działalności przez inwestorów zainteresowanych przedsięwzięciami gospodarczymi na terenie miasta i gminy Syców, a także stworzenia jednolitego tekstu i rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Syców.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody miasta Syców wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składają się: podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu. Sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż w związku z przyjętymi w planie ustaleniami, wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki związane z realizacją celu publicznego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Syców Burmistrz Miasta i Gminy Syców w dniu 2 września 2015 r. ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego określając 27 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło 12 wniosków osób fizycznych i prawnych (w tym

5 po wyznaczonym terminie) oraz 9 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące i uzgadniające. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Uwzględniono je częściowo, w związku tym, iż część z nich dotyczyła postulatów wykraczających poza ustalenia Studium. Wnioski osób fizycznych dotyczyły przede wszystkim zmian przeznaczenia terenów na cele mieszkaniowe i usługowe. Opracowany projekt planu został w dniu 7.07.2016 r. przedłożony Komisji Urbanistyczno Architektonicznej do zaopiniowania.
W dniu 02 marca 2017 r. Rada Miejska w Sycowie przyjęła uchwałę Nr XXXIV/229/2017 zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Syców, której skutkiem jest realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 59/4 i 77/2 AM 8 obręb Syców w ramach odrębnej procedury. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Dnia 19 kwietnia 2017 r. projekt został przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej w celu zaopiniowania, a następnie został przekazany do pozostałych 9 instytucji opiniujących i 13 uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym 14 i 30 dniowym terminie odpowiedziało 7 instytucji opiniujących i 8 uzgadniających. Po uzgodnieniu projektu planu z właściwymi instytucjami, został on wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w celu zapewnienia możliwości udziału społeczeństwu w przygotowaniu planu. Wyłożenie trwało od 28 września 2017 r. do 20 października 2017 r. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu opublikowano w dniu 20 września 2017 r. w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Syców. Ponadto ogłoszenie tej samej treści, w dniu 20 września 2017 r. zamieszczone zostało w prasie. W dniu 17 października 2017 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. W wyznaczonym do dnia 6 listopada r. terminie wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Na obszar objęty planem składają się tereny niezagospodarowane, położone m.in. w sąsiedztwie zabudowanych terenów przemysłowych i usługowych. Projekt planu utrzymuje istniejącą strukturę przestrzenną obszaru, dążąc przede wszystkim do jej uporządkowania i wprowadzenia ścisłych zasad dalszego rozwoju. W tym celu zastosowano zapisy dążące do estetyzacji architektoniczno-krajobrazowej obszaru, przekształceń i aktywizacji terenów dotychczas niezagospodarowanych. Realizacja zabudowy wg ustaleń planu umożliwi rozwój istniejących terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru objętego planem. Działania te mają także na celu zdynamizowanie lokalnej gospodarki i inwestycji. Zróżnicowanie przeznaczenia terenów wykazujących potencjał ekonomicznego wykorzystania - tereny rolne, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, usług – prowadzi do dywersyfikacji i rozrostu gałęzi lokalnej gospodarki, umożliwiając prowadzenie działalności rolnej, wytwórczej, przemysłowej i usługowej. Jednocześnie, ustalono szereg zasad mających na celu zachowanie walorów przyrodniczych, architektonicznych i urbanistycznych miasta, a także nadających ich terenom, które ulegną zainwestowaniu. W ten sposób równoważy się względy ekonomiczne z pozostałymi aspektami mającymi wpływ na jakość życia w obszarze Miasta i Gminy Syców. Określone w projekcie planu przeznaczenia

terenów są zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Ustalenia planu dopuszczają rozwój zabudowy w sposób mający na celu zachowanie ciągłości zagospodarowania poprzez realizację zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych, zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Wyznaczenie – zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium - drogi klasy głównej, oznaczonej symbolem 1KDZ, ma na celu wyprowadzenie tranzytowego ruchu samochodowego poza obszar centralny miasta, przez który to odbywa się on obecnie. Takie przesądzenie planistyczne zmniejszy stopień negatywnego oddziaływania ruchu samochodowego na zdecydowaną część mieszkańców miasta, a tym samy przyczyni się do polepszenia jakości życia i zwiększenia bezpieczeństwa.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.