

UCHWAŁA NR XLII/370/2022
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 27 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia 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. (ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXVII/225/2020 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska, Rada Miejska w Sycowie uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I), zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Drołtowiec).
3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Działosza).
4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Działosza).
5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Komorów).
6. Załącznikiem Nr 5 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Wielowieś).
7. Załącznikiem Nr 6 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Nowy Dwór / Wielowieś).
8. Załącznikiem Nr 7 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Syców).
9. Załącznikiem Nr 8 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Syców).
10. Załącznikiem Nr 9 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Syców).
11. Załącznikiem Nr 10 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Syców).
12. Załącznikiem Nr 11 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Syców / Wioska).
13. Załącznikiem Nr 12 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Wioska).
14. Załącznikiem Nr 13 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Stradomia Wierzchnia).
15. Załącznikiem Nr 14 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Ślizów).
16. Załącznikiem Nr 15 do niniejszej uchwały jest 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.
17. Załącznikiem Nr 16 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.
18. Załącznikiem Nr 17 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:
 - 1) lokalizację przestrzenną obszarów objętych planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;

- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunki planów w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszary zlokalizowane w obrębach geodezyjnych Drołtowice, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska w gminie Syców.

2. Granice obszarów objętych planem określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki od Nr 1 do Nr 14 oraz w załączniku Nr 17 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-U;
- 4) teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem MM;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 6) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 7) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, oznaczony symbolem P-RU;
- 8) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem P-U-Efw;
- 9) teren rolniczy lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem R-Efw;
- 10) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 11) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem Zn;
- 12) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 13) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 14) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 15) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa zieleni;
- 5) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 9) strefa ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych;
- 10) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 11) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie,

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

12) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, o długości nieprzekraczającej 30% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyżej położonego elementu konstrukcji;
- 3) „teren” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 4) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 5) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 6) „strefie zieleni” – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania zielenią, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 7) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połączeń dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu

budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 6) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 7) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachu;
- 8) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziałów od 2 do 9.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolami MN-U, MW-U, MM stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach oznaczonych symbolami MN-U, MW-U, MM, U obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami MN, MN-U, MW-U, MM zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami U, P-U, od 1P-U-Efw do 6P-U-Efw, 9P-U-Efw, 10P-U-Efw, 11P-U-Efw, R-Efw zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków wchodzących w skład zespołu folwarcznego Malerz:
 - a) dom mieszkalny,
 - b) obora,
 - c) stodoła;
- 2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się przywrócić lub zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane,
 - b) nakazuje się utrzymać lub odtworzyć detal architektoniczny,
 - c) nakazuje się zachować lub odtworzyć kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) nakazuje się utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, nakazuje się zharmonizować je z zabytkową elewacją budynku,
 - f) nakazuje się stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do zabudowy historycznej, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,

- g) nakazuje się stosować geometrię i rodzaj pokrycia dachowego, występujące w zabudowie historycznej,
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych nakazuje się montować z uwzględnieniem wartości zabudowy historycznej;
- 3) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych ujętych w wykazie zabytków:
- a) stanowisko archeologiczne 35/42/76-35 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa, datowany na pradziej i późne fazy wczesnego średniowiecza,
 - b) stanowisko archeologiczne 13/13/76-35 AZP, dokumentujące cmentarzysko kurhanowe, kultury łużyckiej, datowane na V okres epoki brązu,
 - c) stanowisko archeologiczne 1/24/75-35AZP, dokumentujące grób, nieokreślonej chronologii,
 - d) stanowisko archeologiczne 2/25/75-34 AZP, dokumentujące grodzisko, nieokreślonej chronologii,
 - e) stanowisko archeologiczne 3/25/75-35 AZP, dokumentujące cmentarzysko ciałopalne, kultury łużyckiej, datowane na III okres epoki brązu;
- 4) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 3, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD i 2KDD stanowią przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: w granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Stradomiu Wierchnej oraz ujęcia wody podziemnej w Sycowie – Wiosce i Niwkach Garbarskich, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z obowiązujących w tym zakresie rozporządzeń Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie minimalnej wielkości oraz minimalnej szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się w zapisach szczegółowych terenów przewidzianych pod zabudowę;
- 2) dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów, dla których nie ustalono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w zapisach rozdziałów od 2 do 9, ustala się:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki na 1 m;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70- 110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek, o parametrach mniejszych niż ustalone w zapisach szczegółowych terenów przewidzianych pod zabudowę, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w odległości 10 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV nakazuje się uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 15 m od osi linii po obu stronach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarach objętych planem z układem komunikacyjnym poza obszarami objętymi planem poprzez:
 - a) drogę powiatową Nr 1496 D przylegającą do południowej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego DW Nr 448 – Biskupice,
 - b) drogę powiatową Nr 1490 D przylegającą do zachodniej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 2 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego DW Nr 448 – Biskupice,
 - c) drogę wojewódzką Nr 448 przylegającą do północnej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 3 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Zawada - Wielowieś,
 - d) drogi gminne przylegające do granic obszarów objętych planem na załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Wioska/Kraszów – Komorów/Syców,
 - e) drogi gminne przylegające do wschodnich i zachodnich granic obszaru objętego planem na załączniku Nr 5 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego DW Nr 448 – Komorów,
 - f) drogę powiatową przylegającą do północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 6 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Stradomia Wierzchnia – Syców/S8 Węzeł Syców Zachód,
 - g) drogę wojewódzką Nr 449 (Szosa Kępińska) przylegającą do północnej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Syców – S8 Węzeł Syców Wschód,
 - h) drogę powiatową Nr 1502 D (ul. Polna) przylegającą do południowo-zachodnich i północnowschodnich granic obszarów objętych planem na załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Syców – Miechów,
 - i) drogę gminną przylegającą do północno-zachodnich granic obszaru objętego planem na załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego przysiółek Zawady – DP Nr 1052 (ul. Polna),
 - j) drogę gminną (ul. Graniczna) przylegającą do północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego ul. Polna/Syców – DW Nr 449 (Szosa Kępińska),
 - k) drogę gminną przylegającą do zachodniej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 7 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego DW Nr 449 (Szosa Kępińska),
 - l) drogę gminną (ul. Oleśnicka) przylegającą do zachodniej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 8 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Nowy Dwór – Syców centrum,
 - m) drogę gminną (ul. Słoneczna) przylegającą do zachodnich i północnych granic obszaru objętego planem na załączniku Nr 9 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego ul. Kolejowa,
 - n) drogę wojewódzką nr 449 (ul. Kaliska) przylegającą do północno-zachodniej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 10 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Syców - Pisarzowice,

- o) drogę gminną (ul. Szarych Szeregów) przylegającą do południowych i północnych granic obszarów objętych planem na załączniku Nr 11 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Komorów – Syców/Wioska,
 - p) drogę gminną przylegającą do zachodniej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 12 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Syców – Mąkoszyce/Rybin,
 - q) drogę gminną przylegającą do wschodniej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 13 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Stradomia Wierzchnia – przysiółek Zieleniec,
 - r) drogę gminną przylegającą do północnej granicy obszaru objętego planem na załączniku Nr 14 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego DP Nr 1500 D;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
- a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - b) 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 5) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostokątnym i ukośnym;
- 6) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości:
- a) 8 m w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MW-U, MM, U,
 - b) 10 m w ramach terenów oznaczonych symbolami: P-U, P-RU, P-U-Efw, R-Efw;
- 7) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 6 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach:
- a) 12,5 m na 12,5 m w ramach terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MW-U, MM, U, REfw,
 - b) 20 m na 20 m w ramach terenów oznaczonych symbolami: P-U, P-RU, P-U-Efw.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem lit. c i pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsącanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) dla terenów lub ich części poza granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, maksymalną moc urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii ustala się na 100 kW;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych nakazuje się stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c,
 - c) dla terenów lub ich części poza granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, maksymalną moc urządzeń wytwarzających energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii ustala się na 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się na 20%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami obszarów objętych planem miejscowym.

§ 17. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW, zgodnie z rysunkami planu, obejmującą tereny lub części terenów od 1P-U-Efw do 11P-U-Efw oraz od 1R-Efw do 8R-Efw;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsame z granicami, o których mowa w pkt 1

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach obrębu Drołtowice (załącznik nr 1)

§ 18.1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem 1P-U-Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,
 - b) 49 m dla budowli, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 5 m dla wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach obrębu Działosza (załącznik nr 3)

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem 1P-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 20 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach obrębu Komorów (załącznik nr 4)

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem 1MN-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;

- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczone symbolami 2P-U, 3P-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej;

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 2P-U przez działkę ewidencyjną nr 136 obręb Komorów, sąsiadującą od strony południowej z terenem 2P-U, zlokalizowaną poza granicami obszarów objętych planem miejscowym lub od drogi gminnej, biegnącej po wschodniej stronie rowu melioracyjnego sąsiadującego z terenami, o których mowa w ust. 1 i zlokalizowanej poza granicami obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) terenu 3P-U przez działkę ewidencyjną nr 136 obręb Komorów oraz rów melioracyjny sąsiadujący od północnej strony z terenem 3P-U, zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych planem miejscowym lub od drogi gminnej, biegnącej po wschodniej stronie rowu melioracyjnego sąsiadującego z terenami, o których mowa w ust. 1 i zlokalizowanej poza granicami obszarów objętych planem miejscowym.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczone symbolami 2P-U-Efw, 3P-U-Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,4;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla budynków,
 - b) 49 m dla budowli, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 5 m dla wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach obrębów Nowy Dwór/Wielowieś (załącznik nr 6)

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczone symbolami 4P-U-Efw, 5P-U-Efw, 6P-U-Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;

- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla budynków,
 - b) 49 m dla budowli, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 5 m dla wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 4P-U-Efw wyłącznie z terenu 4KDW;
- 2) terenów 5P-U-Efw i 6P-U-Efw wyłącznie z terenu 3KDW.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach obrębu Syców (załączniki nr 7, 8, 9 i 10)

§ 24. 1. . Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

6) dopuszcza się realizację dachów:

- a) płaskich, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, o dowolnym materiale i kolorze pokrycia,
- b) dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
- b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
- c) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej;

2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:

- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
- b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
- c) 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od 2MN-U do 6MN-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
- b) obiektów handlu hurtowego,
- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

- a) 10 m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

6) dopuszcza się realizację dachów:

- a) płaskich, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, o dowolnym materiale i kolorze pokrycia,
- b) dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub ich odcieniach.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
- b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
- c) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej,
- d) 500 m² dla zabudowy usługowej;

2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:

- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
- b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
- c) 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej,
- d) 10 m dla zabudowy usługowej.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem 1MW-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowy usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 17,5 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 5;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na 30 m.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem 1MM.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym lub ich odcieniach.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
 - c) 10 m dla zabudowy usługowej.

§ 28. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem 4P-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w ramach strefy zieleni ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla budynków,
 - b) 49 m dla budowli;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

- a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
- b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;

2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:

- a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
- b) 20 m dla zabudowy usługowej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie od terenu 6KDW.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę zielni, dla której:

- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się zrealizować pas krzewów oraz szpaler drzew w postaci podwójnego szeregu drzew iglastych lub liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 3 m.

§ 29. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, oznaczony symbolem 1P-RU.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;
- 2) obiekty służące produkcji hodowlanej;
- 3) rolnicze składy i magazyny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 45%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, o dowolnym materiale i kolorze pokrycia dachu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej.

§ 30. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczone symbolami od 7P-U-Efw do 10P-U-Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w ramach stref zieleni, wyznaczonych na terenach 8P-U-Efw, 9P-U-Efw, 10P-U-Efw, ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla budynków,
 - b) 49 m dla budowli, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 5 m dla wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 7P-U-Efw wyłącznie z terenu 5KDW lub drogi wojewódzkiej Nr 449 (Szosa Kępińska), zlokalizowanej poza granicami obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) terenów 8P-U-Efw i 9P-U-Efw wyłącznie z terenów 6KDW lub 7KDW.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w ramach terenów 8P-U-Efw, 9P-U-Efw i 10P-U-Efw ustala się strefy zieleni, dla których:

- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się zrealizować pas krzewów oraz szpaler drzew w postaci podwójnego szeregu drzew iglastych lub liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 3 m.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach obrębów Syców/Wioska (załącznik nr 11)

§ 31.1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem 11P-U-Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;

3) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,
 - b) 49 m dla budowli, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 5 m dla wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) część terenu narażona jest na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w pkt 1, obowiązują ograniczenia i wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne:
 - a) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynków ponad poziom wód powodziowych obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) nakazuje się wyniesienie poziomu posadowienia budowli (w tym urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego) o co najmniej 0,30 m ponad rzedną zwierciadła wody obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - c) zakazuje się realizacji podziemnych części obiektów budowlanych (w tym podpiwniczeń, parkingów podziemnych),
 - d) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody,
 - e) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi,
 - f) nakazuje się lokalizację obiektów pomocniczych (w tym stacji transformatorowych i innych urządzeń budowlanych) poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe terenów przewidzianych pod zabudowę w granicach obrębu Wioska (załącznik nr 12)

§ 32. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 7MN-U i 8MN-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglстым, brązowym, grafitowym, czarnym lub ich odcieniach.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
 - c) 500 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej,
 - c) 10 m dla zabudowy usługowej.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej ustala się na:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod komunikację i dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 33. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- 1) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
- 2) obiektów handlu hurtowego,
- 3) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- 4) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m² ;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na 10 m.

§ 34. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem 5P-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe terenów: farm fotowoltaicznych, dróg, ciągów pieszo- rowerowych, rolniczych, zieleni, lasów oraz śródlądowych wód powierzchniowych

§ 35. 1. Ustala się tereny rolnicze lub farm fotowoltaicznych, oznaczone symbolami od 1R-Efw do 8REfw na załącznikach nr 2, 5, 6, 10, 11, 13 i 14.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) zalesienia;
- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 10) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego na 5 m.

§ 36. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od 1R do 5R na załącznikach nr 4, 10 i 11.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) zalesienia;
- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 10) dojazdy do urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego w ramach terenów 2R, 3R i 4R.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 4R-Efw i 5R-Efw poprzez dojazdy do urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego na terenach 2R, 3R i 4R.

§ 37. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami 1Zn i 2Zn na załączniku nr 6.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;
- 3) nakazuje się zrealizować co najmniej jeden szpaler drzew o wysokości drzew powyżej 3 m.

§ 38. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od 1ZL do 7ZL na załącznikach nr 6, 7, 10 i 12.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 39. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem 1KDL na załączniku nr 4.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga lokalna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość poszerzania drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD na załączniku nr 4.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga dojazdowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość poszerzania drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 1KDW do 15KDW na załącznikach nr 3, 4, 6, 7, 9, 10 i 12.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) na 8 m dla terenów 9KDW, 12KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) na 8 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów 13KDW, 14KDW, 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) na 10 m dla terenu 10KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) od 9 m do 13 m dla terenu 11KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) od 10 m do 17 m dla terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) od 11 do 15 m z placem manewrowym o wymiarach 20 m na 27,5 m dla terenu 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) na 15 m dla terenu 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) na 15 m zakończonych placami manewrowymi o wymiarach 25 m na 25 m dla terenów 3KDW, 5KDW, 7KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) od 12 m do 15 m dla terenu 8KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się szerokość poszerzania drogi w liniach rozgraniczających dla terenu 2KDW zgodnie z rysunkiem planu.

3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

Rozdział 10.
Ustalenia końcowe planu

§ 42. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie

Robert Dziergwa

**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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowice, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I), przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji i budowie dróg, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **1KDD** i **2KDD** stanowiących własność gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska w Sycowie ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 15 września 2021 r. do 7 października 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 3 pisma zawierające 30 uwag, złożone:
 - 1) pismem (poprzez e-mail) w dniu 28.09.2021 r. przez osobę prywatną – 4 z 6 uwag nie zostały uwzględnione;
 - 2) pismem w dniu 20.10.2021 r. przez osoby prywatne – 4 z 6 uwag nie zostały uwzględnione (z czego 1 z uwagi na jej bezzasadność);
 - 3) pismem w dniu 21.10.2021 r. przez przedsiębiorstwo NCT 110 Sp. z o.o. Sp. K. – 12 z 18 uwag nie zostały uwzględnione (z czego 5 z uwagi na ich bezzasadność).

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców, Rada Miejska w Sycowie postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi nr 3 z pisma nr 1:

- 2) *ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;*
3) *ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;*
pkt 2 i 3 Należy wyłączyć, powieli on powierzchnię zabudowy, która określona jest w pkt.3,1.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Wskaźnik dot. intensywności zabudowy jest obligatoryjnym ustaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może być wyłączony z zapisów planu. W powyższym zakresie uwagę rozpatruje się negatywnie.

Treść uwagi nr 4 z pisma nr 1:

- 4) *jest: ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;*
4) *prośba, aby było: ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;*

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

W zakresie zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% do 15% uwagę rozpatruje się negatywnie. Zgodnie z Rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zmniejszono do 25%.

Treść uwagi nr 5 z pisma nr 1:

4. *W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:*
1) *jest: ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 1500 m²;*

1) prośba, aby było: ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 1000 m² nie dotyczy wydzielania nowych działek pod miejsca postojowe (parkingi), drogi, chodniki, place zabaw.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Odstąpiono od zmniejszenia minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki w procedurze scalania i wtórnego podziału nieruchomości do 1000 m². Nie uwzględniono w zakresie zapisu dot. wyłączenia z minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki miejsc postojowych, dróg, chodników i placów zabaw. Plan miejscowy obowiązkowo określa „zasady i warunki scaleń i podziałów nieruchomości”, które dotyczą konkretnych przeznaczeń terenów, w tym przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wydzielenie nowych działek ewidencyjnych pod np. miejsca parkingowe bądź drogi nastąpić może w toku procedury podziału ewidencyjnego nieruchomości, która jest procedurą odmienną od procedury „scaleń i podziałów nieruchomości”.

Treść uwagi nr 6 z pisma nr 1:

2) jest: minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na 30 m.

2) ten pkt należy wyłączyć, nie służy On niczemu w zabudowie osiedla a wręcz ogranicza zakres inwestycyjny którym jest cała działka o obecnym numerze 57/103, ten pkt można stosować w budownictwie domów jednorodzinnych.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie usunięcia ustalenia dot. minimalnej szerokości nowo wydzielanej działki. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w ramach których wyznacza się m. in. szerokość frontu działki, stanowią element obligatoryjny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wobec czego nie ma możliwości rezygnacji z ustalenia w planie szerokości frontów nowo wydzielonych działek.

Treść uwagi nr 1 z pisma nr 2:

§ 12 ust. 2) lit. e) zamiast „1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęcie 10 ha obszaru zajętego przez urządzenie wytwarzające energię z promieniowania słonecznego” na „1 miejsce do parkowania na każdy kompleks składający się z urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego”.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Ustalenie wskaźnika minimalnej liczby miejsc postojowych w oparciu o „kompleks składający się z urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego” powodować może niejednoznaczną interpretację prawną. Sformułowanie „kompleks” jest określeniem nieprecyzyjnym i nie może stanowić podstawy do ustalenia docelowej liczby miejsc parkingowych. W powyższym zakresie uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 3 z pisma nr 2:

§ 35 ust. 3 pkt 1) zamiast „zakazuje się realizacji budynków” na „zakazuje się realizacji budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowo - rozdzielczych oraz budynków wchodzących w skład stacji elektroenergetycznych”.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Dopuszczenie budynków na terenach R-Efw naruszałoby zapisy SUiKZP Miasta i Gminy Syców, które dla terenów R zakazuje wznoszenia nowych budynków. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* z pozostałymi ustaleniami planu stacje transformatorowe mogą być tam realizowane także jako urządzenia budowlane (urządzenia infrastruktury technicznej). Tylko taka forma obiektu, niebędąca budynkiem, jest możliwa do realizacji na przedmiotowych terenach. Tym samym, uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 5 z pisma nr 2:

§ 13 ust 5) lit. c) „Na terenach 3R i 4R oraz 4R-fw i 5R-Efw dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony”.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwagi nie uwzględnia się w zakresie dopuszczenia odprowadzania wód opadowych na „własny teren nieutwardzony” z uwagi na jej bezzasadność i brak potrzeby dodatkowej regulacji tego zagadnienia. Zapisy ogólnie planu w § 13 pkt 5 lit. a dopuszczają taką formę odprowadzania wód opadowych. Plan określa dokładnie zasady odprowadzania wód opadowych poprzez stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, bądź odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Treść uwagi nr 6 z pisma nr 2:

§ 36 ust. 4) „Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych realizowanych na terenach 4R-Efw i 5R-Efw”.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Dopuszczenie urządzeń budowlanych na terenach R, związanych z realizacją farm fotowoltaicznych na terenach R-Efw naruszałoby zapisy SUiKZP Miasta i Gminy Syców, wskazującego dokładne granice rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100 kW. Wskazane tereny znajdują się poza granicami rozmieszczenia tego typu urządzeń. Niemniej jednak na terenach R, do których odnosi się uwaga jest możliwość realizacji infrastruktury technicznej, która może służyć obsłudze farm fotowoltaicznych na terenach 4R-Efw i 5R-Efw.

Treść uwagi nr 5 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o dodanie w § 4, pkt 1) podpunktu „e) portiernie i wartownie”.

Po zmianie § 4 punkt 1) uzyskałby brzmienie:

1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków lub urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:

- a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
- b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
- c) wykusze, o długości nieprzekraczającej 30% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
- d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- e) portiernie i wartownie;

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Realizacja obiektów portierni i wartowni w formie budynków jest możliwa wyłącznie z zachowaniem projektowanej linii zabudowy. Odsunięcie wszelkiego rodzaju budynków na minimalną odległość 15 m od granicy drogi związane jest z zachowaniem istniejącej zieleni. Potencjalna strefa przejściowa między planowanymi obiektami, a istniejącą drogą powiatową o charakterze tranzytowym służyć ma także zabezpieczeniu zjazdu o odpowiedniej długości dla samochodów ciężarowych oczekujących przy portierni/wartowni na wjazd na teren przemysłowo-usługowy. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 6 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o wykreślenie z §5 punktu 5).

Po zmianie § 5 uzyskałby brzmienie:

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zielen, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 6) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachu;
- 7) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziałów od 2 do 9.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwaga bezzasadna. Przedmiotowy zapis dotyczy nieruchomości, na których są zlokalizowane budynki, zaś na nieruchomościach objętych uwagą nie występują obecnie żadne budynki. Zapis dotyczy konieczności nawiązania geometrią i pokryciem dachu nowych bądź rozbudowywanych części budynków do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub zastosowania parametrów ustalonych w zapisach planu, co w żaden sposób nie ogranicza możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 7 z pisma nr 3: (rozpatrzonej negatywnie)

Spółka wnosi o dodanie w §13, pkt 4) podpunktu „d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub do czasu zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków.”

Po zmianie § 13 punkt 4) uzyskałby brzmienie:

4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem lit. c i pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,*
- c) zakazuje się lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;*
- d) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej lub do czasu zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków;*

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwaga bezzasadna. Zapis § 13 pkt 3 lit. b dopuszcza stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych, o których mowa w uwadze, w przypadku, gdy na danym terenie bądź działce nie ma zrealizowanej sieci kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 8 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o dodanie w §13, pkt 5) podpunktu „c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poza obszar MPZP”

Po zmianie § 13 punkt 5) uzyskałby brzmienie:

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poza obszar MPZP”;*

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego posiada ściśle określone granice obowiązywania. Żaden z zapisów planu nie może odnosić się do obszarów położonych poza jego granicami. Tym samym, powyższa uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 9 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o wykreślenie z §13 pkt 6) podpunktu c) oraz zmianę w podpunkcie a) - usunięcie fragmentu „o mocy nieprzekraczającej 100 kW”.

Po zmianie §13 punkt 6) uzyskałby brzmienie:

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują następujące ustalenia:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach

określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Zrezygnowano z fragmentu ustalenia proponowanego do usunięcia. Niemniej jednak usunięcie ograniczeń wynikających z § 13 pkt 6 lit. c jest sprzeczne z prawem i mogłoby naruszać ustalenia SUIKZP Miasta i Gminy Syców. W celu przychylenia się do uwagi, zmodyfikowano przedmiotowy zapis dot. maksymalnej mocy urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego do celów zaopatrzenia w energię elektryczną na terenach położonych poza granicami terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje częściowo negatywnie.

Treść uwagi nr 11 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o wykreślenie z §13 pkt 8) podpunktu c) oraz zmianę w podpunkcie b) - usunięcie fragmentu „z zastrzeżeniem pkt 8 lit. c”.

Po zmianie § 13 punkt 8) uzyskałby brzmienie:

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:

a) zaopatrzenie w ciepło nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,

b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych nakazuje się stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Usunięcie ograniczeń wynikających z § 13 pkt 8 lit. c jest sprzeczne z prawem i mogłoby naruszać ustalenia SUIKZP Miasta i Gminy Syców. Odnawialne źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW

wykorzystywane na potrzeby pozyskiwania energii elektrycznej także do celów grzewczych mogą być realizowane wyłącznie na terenach wyznaczonych w SUIKZP Miasta i Gminy Syców. W projekcie planu jednoznacznie wskazano omawiane dopuszczenie wyłącznie w granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 100 kW. Na wskazanych terenach nie ma możliwości użytkowania do celów grzewczych innych odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW niż wskazane urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego, co jest zgodne z ustaleniami SUIKZP Miasta i Gminy Syców. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 12 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o dodanie w §13 pkt 11) informacji o możliwości likwidacji odcinków istniejących rowów.

Po zmianie § 13 punkt 11) uzyskałby brzmienie:

11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub likwidację, zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Zmiana tego typu mogłaby przyczynić się do zaburzenia stosunków wodnych na obszarach obsługiwanych przez rowy melioracyjne. Właściwym i w zupełności wystarczającym rozwiązaniem, eliminującym potencjalne kolizje z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu są zatem dopuszczone w planie zmiany przebiegów lub zarurowanie odcinków rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Treść uwagi nr 13 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o dodanie w rozdziale 9, §35 pkt 2. podpunktu „11) infrastruktura techniczna”.

Po zmianie §35 punkt 2 uzyskalby brzmienie:

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny upraw rolnych;*
- 2) łąki;*
- 3) sady;*
- 4) pastwiska;*
- 5) stawy hodowlane;*
- 6) ogrody;*
- 7) zadrzewienia;*
- 8) zalesienia;*
- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;*
- 10) urządzenia wytwarzające energię z promieniowania słonecznego;*
- 11) infrastruktura techniczna;*

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwaga bezzasadna. Zgodnie z § 13 pkt 1 planu dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnej infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 14 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o dodanie w rozdziale 9, §37 pkt 3. podpunktu „4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej”.

Po zmianie §37 punkt 3 uzyskalby brzmienie:

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;*
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;*
- 3) nakazuje się zrealizować co najmniej jeden szpaler drzew o wysokości drzew powyżej 3 m;*
- 4) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.*

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwaga bezzasadna. Zgodnie z § 13 pkt 1 planu dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnej infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 15 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o zmianę kategorii dróg wewnętrznych na publiczne - zgodnie z załącznikiem nr 1.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Sugerowane zmiany wiązałyby się z koniecznością poniesienia przez gminę dodatkowych nakładów finansowych związanych z wykupem terenów pod komunikację i budową infrastruktury technicznej w pasie drogowym obsługującym wyłącznie tereny przemysłowo-usługowe. Drogi te, poza funkcją obsługi terenów działalności gospodarczej, nie odgrywają istotnej roli w systemie komunikacyjnym gminy Syców. Tym samym, z punktu widzenia obciążeń finansowych gminy zmiany przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych na drogi publiczne nie mają uzasadnienia.

Treść uwagi nr 16 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o dopuszczenie umieszczenia infrastruktury technicznej na terenach Zn i ZL.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwaga bezzasadna. Zgodnie z § 13 pkt 1 planu dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnej infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 18 z pisma nr 3:

Spółka wnosi o zakończenie drogi oznaczonej w załączniku nr 1 jako KDL placem manewrowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Omawiana droga projektowana jest na szerokość 15 m w liniach rozgraniczających. Ze względu na funkcję drogi pożarowej tej drogi i docelową obsługę terenów przeznaczonych pod funkcje przemysłowe i usługowe, wymogi przepisów odrębnych (§12 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych) wskazują na zaprojektowanie placu do zawracania o wymiarach 20 m na 20 m. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

1. Do ponownie wyłożonego, w dniach od 15 grudnia 2021 r. do 4 stycznia 2022 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 1 pismo zawierające 2 uwagi, złożone pismem w dniu 19.01.2022 r. przez przedsiębiorstwo NCT 110 Sp. z o.o. Sp. K. – obie uwagi nie zostały uwzględnione (z czego jedna ze względu na jej bezzasadność).

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców, Rada Miejska w Sycowie postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi nr 1:

Spółka wnosi dodanie w §13, pkt 4) podpunkt b) zapisu „oraz odprowadzania ścieków, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych”

Po zmianie § 13 pkt 4) podpunkt b) uzyskalby brzmienie:

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,*
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków oraz odprowadzania ścieków, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem lit. c i pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,*
- c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;*

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwaga bezzasadna. Zapis § 13 pkt 3 lit. b dopuszcza stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych, o których mowa w uwadze. W związku z powyższym uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Treść uwagi nr 2:

Spółka wnosi o zmianę zapisu §23, pkt 5) na następujący:

§ 23

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 4P-U-Efw z terenów 3KDW oraz 4KDW;
- 2) terenów 5P-U-Efw z terenów 3KDW oraz 4KDW;
- 3) terenu 6P-U-Efw wyłącznie z terenu 3KDW.

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Obecne zapisy planu umożliwiają możliwość uzyskania pozwolenia na zjazd zarówno z terenów dróg wewnętrznych 3KDW jak i 4KDW. Nie blokują także możliwości rozbudowy sieci dróg wewnętrznych na terenach 4P-U-Efw, 5P-U-Efw i 6P-U-Efw.

Proponowane zmiany rozszerzają możliwości obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 4P-U-Efw o realizację zjazdu i dostępu do drogi publicznej z terenu drogi wewnętrznej 3KDW, zlokalizowanego w znacznym oddaleniu od omawianego terenu. Rozwiązaniem pożądanym jest wyłącznie do drogi publicznej północnej części planowanej strefy przemysłowej wyłącznie za pomocą terenu 4KDW i połączenie go poprzez możliwą rozbudowę sieci dróg wewnętrznych z częścią południową planowanej strefy przemysłowej, w tym także z terenem 3KDW;
- 2) dla terenu 5P-U-Efw o realizację zjazdu i dostępu do drogi publicznej z terenu drogi wewnętrznej 4KDW, połączonego z terenem 5P-U-Efw poprzez wąski odcinek projektowanej drogi wewnętrznej o szerokości 11 m na wysokości terenów lasów (ZL). Rozwiązaniem pożądanym jest wyłącznie do drogi publicznej południowej części planowanej strefy przemysłowej wyłącznie za pomocą terenu 3KDW i połączenie go poprzez możliwą rozbudowę sieci dróg wewnętrznych z częścią północną planowanej strefy przemysłowej, w tym także z terenem 4KDW.

Ponadto, uwaga ta została złożona przez inwestora potencjalnie zainteresowanego podjęciem na tych terenach przedsięwzięć budowlanych. Obecni właściciele nieruchomości zlokalizowanych w granicach terenów 4P-U-Efw, 5P-U-Efw i 6P-U-Efw nie wnieśli żadnych zastrzeżeń do projektowanych rozwiązań.

Mając na uwadze powyższe uwaga rozpatrzona zostaje negatywnie.

Załącznik nr 17 do Uchwały nr XLII/370/2022
Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 stycznia 2022r.
Zalacznik17.gml

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR XLII./370/2022 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE z dnia 27 stycznia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I) w gminie Syców sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXVII/225/2020 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla wskazanych obszarów, w oparciu złożone wnioski i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Syców (ze zmianami), w szczególności dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
3. Projektem planu objęto wybrane obszary zlokalizowane w obrębach geodezyjnych Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska w gminie Syców.
4. Projekt planu nie narusza 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. (ze zmianami).
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.)
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska, Rada Miejska w Sycowie przystąpiła uchwałą Nr XXVII/225/2020 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w

obrębach Drołtowice, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska. Burmistrz Miasta i Gminy Syców obwieścił, ogłosił i zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 14 wniosków, z czego wszystkie stanowią wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających. Ze względu na potrzebę rozpoczęcia dodatkowej procedury dotyczącej uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne podjęto decyzję o podziale projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na część I i część II. Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu dla części I (objętej przedmiotową uchwałą) i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Ponownienia uzgodnienia z Wodami Polskimi wymagały zapisy dotyczące wymogów lokalizacji obiektów budowlanych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią-, projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenia terenów nie wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 7 września 2021 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 15 września 2021 r. do 7 października 2021 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Syców, a także dostępny w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Syców. W dniu 29 września 2021 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły 3 pisma zawierające łącznie 30 uwag. Ze wszystkich uwag, 10 zostało rozpatrzonych pozytywnie przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców. Pozostałe 20 uwag rozstrzygnięto negatywnie, z czego 6 okazało się bezzasadnych.

W wyniku podjętych zmian w projekcie planu miejscowego podjęto decyzję o ponownym uzgodnieniu w niezbędnym zakresie oraz ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu. Pplanu został uzgodniony przez Zarząd Dróg Powiatowych w Oleśnicy oraz Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. dniu 7 grudnia 2021 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 15 grudnia 2021 r. do 4 stycznia 2022 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Syców, a także udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Syców. W dniu 20 grudnia 2021 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi. Następnie, projekt planu został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Sycowie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez objęcie ochroną obiektów figurujących w wykazie zabytków i uzgodnienie projektu planu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci:

- dopuszczenia realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na wybranych terenach przemysłowych oraz rolniczych,
- dwóch stref przemysłowych w sąsiedztwie drogi krajowej S8, zgodnie z kierunkami zagospodarowania Studium Miasta i Gminy Syców;
- rozszerzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, zgodnie z kierunkami zagospodarowania Studium Miasta i Gminy Syców;
- zmiany zapisów dotyczących przeznaczenia, wskaźników i parametrów zabudowy oraz zasad zagospodarowania w miejscach przewidzianych już pod zabudowę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie:
 - pod zabudowę mieszkaniowo-usługową terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jednak z uwzględnieniem niskiej intensywności historycznego zainwestowania, pod zabudowę produkcyjno-usługową terenów zlokalizowanych głównie w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8 i dawnej drogi krajowej nr 8 (obecnie drogi powiatowej), z uwzględnieniem charakteru transportu tranzytowego;
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenach już zainwestowanych oraz w ich sąsiedztwie, a także zmiany funkcji istniejących budynków.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została opracowana w marcu 2015 r. i przyjęta 26 marca 2015 r. uchwałą Nr VI/34/2015 Rady Miejskiej w Sycowie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wykazała, m. in. że *aktualizacji wymagają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Syców, Wioska, Nowy Dwór, Stradomia Wierchnia, Komorów, Zawada, Działosza, Wielowieś, Biskupice, Drołtowice, Gaszowice i Ślizów*. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowych obszarów służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowice, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I).

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowice, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I), zgodnie z przyjętymi założeniami, wiąże się z kosztami, które będzie musiała

ponieść gmina, by w pełni wyposażać istniejące oraz projektowane tereny w niezbędną infrastrukturę drogową oraz techniczną. Plan zakłada zachowanie poszerzeń dróg przeznaczonych pod drogi publiczne w obowiązujących miejscowych planach, a w konsekwencji ich modernizację. Dodatkowo niepełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz planowany rozwój zabudowy na obszarach objętych planem miejscowym wymagać będzie realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej (w zakresie należącym do zadań własnych gminy).

W zakresie potencjalnych przychodów finansowych dla gminy pojawić mogą się wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej, opłaty planistycznej (w przypadku sprzedaży nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek uchwalenia planu), bądź w związku ze sprzedażą nieruchomości gminnych. Gmina pozyskiwać będzie środki z tytułu podatku od gruntów i nieruchomości, a wpływy te zależne będą od przewidzianej funkcji oraz rozwoju zabudowy na nowych terenach, przeznaczonych pod zainwestowanie.

Biorąc pod uwagę wyznaczone w planie obszary pod zainwestowanie oraz związane z nimi wpływy do budżetu gminy zakłada się, że w długoterminowej perspektywie zrównoważą one poniesione przez gminę koszty na rzecz realizacji infrastruktury kołowej i technicznej. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę, iż omawiany plan sporządzony został dla obszarów, które objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a wprowadzone w projekcie planu zmiany i ustalenia stanowi głównie rozszerzenie ustaleń dotychczasowych aktów prawa miejscowego. Reasumując, realizacja planu miejscowego dla obszarów położonych w obrębach Drołtowiec, Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierchnia, Syców, Ślizów, Wielowieś, Wioska (część I), stanowić będzie dla gminy opłacalne przedsięwzięcie i w dłuższej perspektywie pozytywnie wpłynie na budżet gminy.