

# UCHWAŁA NR XXII/150/2016 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

## w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP DROŁTOWICE”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199 ze zmianami) oraz Uchwały Nr IX/62/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 25.06.2015 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP DROŁTOWICE”; a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, uchwalonym Uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2013 r., uchwała się co następuje:

### Rozdział 1.

#### Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP DROŁTOWICE” uchwalonego Uchwałą Nr XXI/125/04 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 25 marca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 77, poz. 1523 z 2004 r.) dla działek nr: 159, 160/2, 160/3, 97, 100 i 101, obręb Drołtowie, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania.

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

- 1) „plan” – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP DROŁTOWICE” dla działek nr: 159, 160/2, 160/3, 97, 100 i 101, obręb Drołtowie;
- 2) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 4) „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części obiektu budowanego;

### Rozdział 2.

#### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości;
- 5) granice obszaru objętego planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej, w tym obsługi i przetwórstwa płodów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) nieuciążliwa działalność gospodarcza inna niż usługowa;
  - b) budynki gospodarcze w tym garaże;
  - c) obiekty małej architektury i zieleń urządzone;
  - d) zagospodarowanie sportowo – rekreacyjne;
  - e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub szeregowej.

##### **2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem P:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
  - b) parkingi i place;
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - d) zieleń.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren należy zagospodarować poprzez wydzielenie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojazdów i dojazdów oraz zieleni;
  - b) dopuszcza się usytuowanie zabudowy na granicy działki lub w zbliżeniu do niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:**

- 1) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

5) nie wprowadza się ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 6. 1. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary ochrony konserwatorskiej, podlegające ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

#### **Rozdział 6.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

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

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

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

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

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 8. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem U.

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,20;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 4) wysokość do kalenicy lub najwyższego punktu budynku usługowego: do 11,0 m;
- 5) wysokość do kalenicy lub najwyższego punktu budynku gospodarczego: do 9,0 m;
- 6) dachy zasadnicze dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 – 45°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna:
  - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi krajowej nr 25;
  - w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi gminnej nr ew. gr. 590dr;
  - w odległości 12,0 m od granicy lasu;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4.

2. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem P.

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;
- 4) wysokość obiektów produkcyjnych: do 14,0 m;
- 5) wysokość obiektów socjalno - biurowych: do 10,0 m;
- 6) geometria i forma dachów powinna wynikać z uwarunkowań technologicznych;
- 7) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna:

- w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej, nr ew. gr. 598dr;
  - odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi gminnej nr ew. gr. 596dr;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4.

#### **Rozdział 8.**

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

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

#### **Rozdział 9.**

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

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110<sup>o</sup>.

#### **Rozdział 10.**

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

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

#### **Rozdział 11.**

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

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

2. Stycznie do terenu oznaczonego symbolem U przebiega droga krajowa nr 25. Obsługa terenu z dróg niższych kategorii. Podłączenie do drogi krajowej poprzez istniejące skrzyżowania z drogami publicznymi z wyeliminowaniem możliwości dodatkowych zjazdów bezpośrednich wynikających z podziału terenu lub funkcji o różnym sposobie zagospodarowania.

3. Stycznie do terenu oznaczonego symbolem P przebiega droga powiatowa nr 1496D. W przypadku podziału terenu na działki budowlane, dostęp wydzielonych działek do drogi powiatowej może nastąpić wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne (w liniach rozgraniczających minimum 5,0 m) wydzielone z działki nr 159.

4. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

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

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

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

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

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

5. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej.

6. Dla zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
- 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

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

8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 12.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 14. Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **Rozdział 13.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.**

§ 15. Plan ustala stawkę procentową o wysokości 30 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozdział 14.**

#### **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sycowie

**Bolesław Moniuszko**

## Uzasadnienie

UZASADNIENIE Do uchwały nr Rady Miejskiej w Sycowie z dnia w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP DROŁTOWICE” dla działek nr: 159, 160/2, 160/3, 97, 100 i 101, obręb Drołtowice Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199 ze zmianami), Rada Miejska w Sycowie w dniu 25.06.2015 r. podjęła Uchwałę IX/62/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uchwalonym Uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2013 r. Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono: 1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4. 2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. 3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Ad. 1). Art. 1 ust. 2 1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako tereny zabudowy usługowej (U) oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P). Ustalono także przeznaczenie uzupełniające jako towarzyszące funkcji podstawowej. Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez wydzielenie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojazdów i dojazdów oraz zieleni. 2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono wskaźniki i gabaryty dostosowane do istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i przemysłowej. Wprowadzono linię zabudowy w odległości 12,00 m od granicy lasy w celu m.in. ochrony walorów krajobrazowych. 3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono: - gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi; - z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi; - realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia; - działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono, że teren nie wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych z użytkowania rolnego i leśnego. 4) W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej stwierdzono, że w obszarze planu nie występują obiekty i obszary ochrony konserwatorskiej, podlegające ochronie ze względu na przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku z powyższym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. 5) W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 3. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15. 6) W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla działek nr: 159, 160/2, 160/3, 97, 100 i 101, obręb Drołtowice, ze względu na istniejące uwarunkowania oraz kontynuację istniejącej zabudowy. 7) W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu. 8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń. 9) W zakresie potrzeb interesu publicznego wprowadzono ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: - na elewacjach budynków od strony ulic mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjne wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków: w rozwiązaniach kolorystyki należy stosować barwy stonowane z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki; zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie; - w przypadku budowy ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających terenu ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń: maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m; w przypadku podziału terenu na działki budowlane należy przyjąć jednorodne typy ogrodzeń od strony dróg publicznych. 10) W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia: - zaopatrzenie w wodę z ciec wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę; - odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej; - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych; - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń

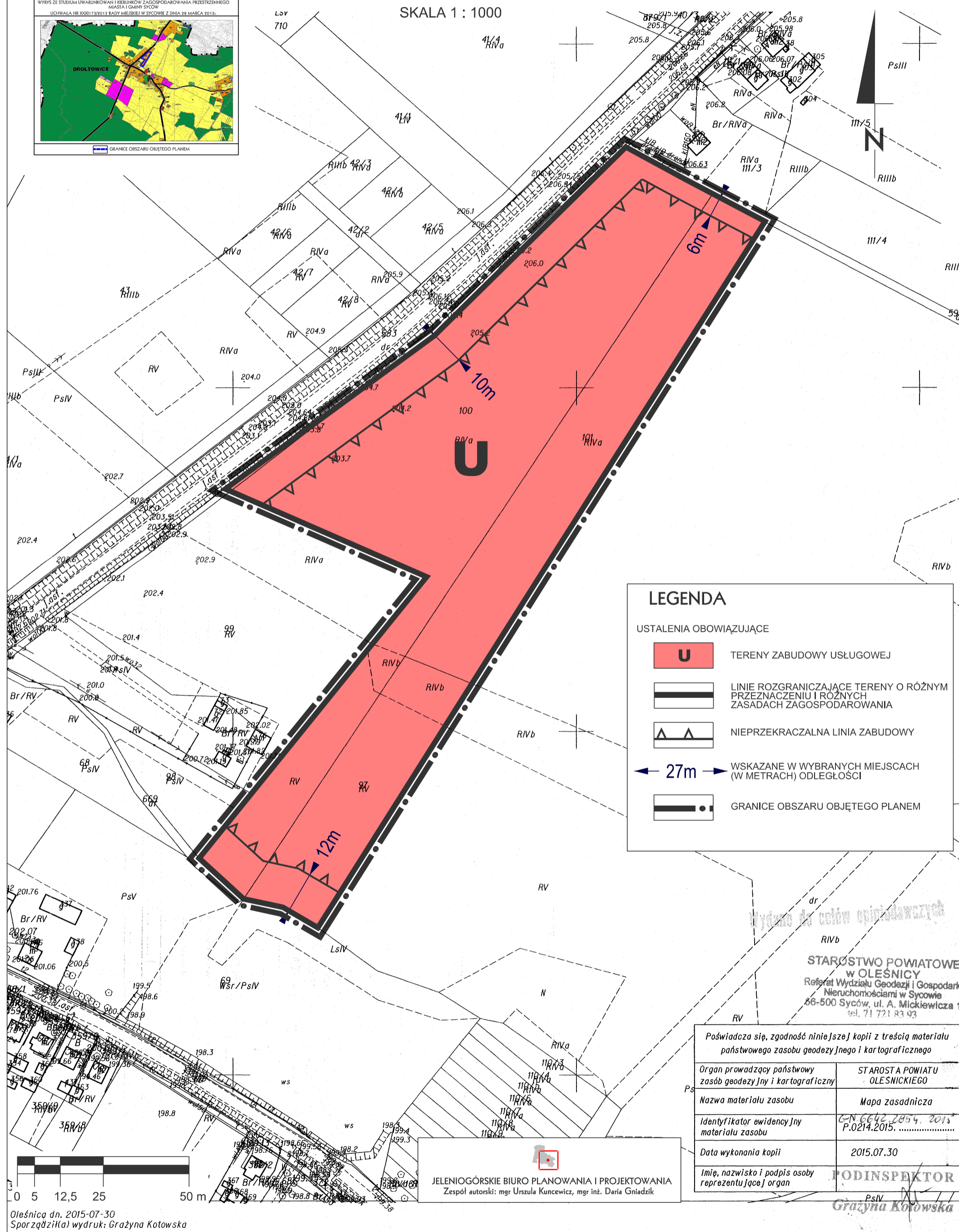
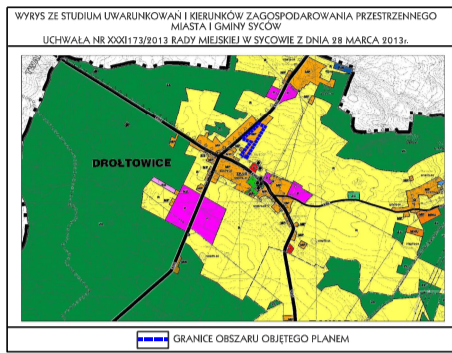
oraz energii ze źródeł odnawialnych, w tym energii słonecznej; - dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy; - gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Syców; - w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych. 11) W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków do opracowania. 12) W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej. 13) W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej. Ad. 1). Art. 1 ust. 3 Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przystąpienie do zmiany MPZP Drołtowice jest wynikiem rozpatrzenia wniosków złożonych przez przedsiębiorców planujących rozszerzenie lub rozpoczęcie działalności gospodarczej na terenie miasta i gminy Syców. Analizy złożonych wniosków dokonała Komisja Ładu Przestrzennego, Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa Rady Miejskiej na wspólnym posiedzeniu z Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną, które odbyło się w dniu 9 czerwca 2015r. Spośród złożonych wniosków przedsiębiorców, na obszarze objętym MPZP Drołtowice do sporządzenia zmiany ustaleń planu miejscowego zakwalifikowano 2 wnioski: 1. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 159, 160/2 i 160/3 obręb Drołtowice, z terenów rolnych bez prawa zabudowy oraz terenów usług na tereny o funkcji przemysłowej. Wnioskowana zmiana jest związana z planowaną rozbudową zakładu tj. budową hali produkcyjnej o pow. ok. 1000 m<sup>2</sup>. 2. Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu działek nr 97, 100 i 101 obręb Drołtowice, z terenów rolnych bez prawa zabudowy na tereny o przeznaczeniu usługowym, w związku z planowaną inwestycją w zakresie przetwórstwa płodów rolnych oraz działalnością hotelarsko – gastronomiczną. Ad. 1). Art. 1 ust. 4 Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez: 1) Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w tym drogi krajowej, drogi powiatowej i dróg gminnych. 2) Na terenach objętych planem nie ustalono lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. 3) Lokalizacja nowej zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. 4) Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej obrębu Drołtowice. Ad. 2). Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zawartych w „Ocenie aktualności studium i planów miejscowych w gminie Syców”, stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały Nr VI/34/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 marca 2015 r. W par. 2 ww. uchwały w pierwszej kolejności zalecane jest opracowanie planów miejscowych umożliwiających realizację inwestycji służących rozwojowi gospodarstwu gminy, w tym rozszerzenie działalności gospodarczej przez podmioty prowadzące tą działalność, bądź rozpoczęcie działalności przez inwestorów zainteresowanych przedsięwzięciami gospodarczymi na terenie miasta i gminy Syców. Ad. 3). Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Nie stwierdzono występowania obciążeń wobec Gminy Syców. Dla celów projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko. Zgodnie z analizami wynikającymi z uwarunkowań ekofizjograficznych tereny objęte zmianą planu stanowią tereny korzystne dla zabudowy pod względem warunków geologiczno – inżynierskich, hydrogeologicznych, topoklimatycznych i przestrzennych. Realizacja ustaleń planu nie będzie ani w sposób bezpośredni, ani też pośrednio znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony cennych przyrodniczo obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „O ochronie przyrody”. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 lutego do 17 marca 2016 r. z możliwością składania uwag do 06 kwietnia 2016 r. W dniu 04 marca 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

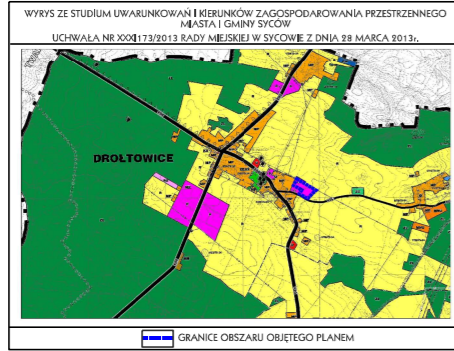
środowisko (tekst jednolity Dz.U.2013.1235 ze zmianami). W dniu 15 lipca 2015 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sysów o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska. W dniu 10 lutego 2016 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sysów o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania. Przeprowadzona procedura zawiera niżej wymienione informacje o udziale społeczeństwa. □ Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu. □ Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnicy, ul. 3 Maja 20 – opinia pozytywna z zastrzeżeniami z dnia 30 listopada 2015 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Plac Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław – opinia pozytywna z dnia 08 grudnia 2015 r. □ Zgłoszone uwagi, wnioski. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnicy złożył do projektu planu następujące zastrzeżenia: 1. realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia; Uwagę uwzględniono w zapisach planu. 2. Woda bieżąca dostarczana do obiektów winna spełniać wymagania jakościowe określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2007 r. Nr 61, poz. 417 z późn. zmianami). Uwagę nie uwzględniono – szczegółowy zapis wynikający z przepisów odrębnych do realizacji nie na etapie planu miejscowego. 3. Tereny utwardzone winny być objęte systemem kanalizacji deszczowej, a ścieki deszczowe przed odprowadzeniem do tego systemu odpowiednio oczyszczone. Uwaga jest już ujęta w zapisach planu § 5. 4. Po zakończeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, Burmistrz Miasta i Gminy Sysów, w trybie art. 17 pkt. 6 lit. „a” ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winien zwrócić się z odrębnym wnioskiem do DPWIS we Wrocławiu o zaopiniowanie powyższego projektu planu. Projekt planu poddano opiniowaniu godnie z ustawą jak wyżej. 5. W przypadku realizacji na terenie objętym planem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyszczególnionych w obecnie obowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397), wydanie decyzji stanowiącej pozwolenie na budowę poprzedzone winno być przeprowadzeniem postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z obowiązującymi zapisami zawartymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235). Uwaga informacyjna niepodlegająca ustaleniom w planie miejscowym. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu złożył uwagę dotyczącą uzupełnienia prognozy o wskazanie rozwiązań opcjonalnych zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prognozę oddziaływania na środowisko uzupełniono o ww. informacje.



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEGO W SKRÓCIE "MPZP DROŁTOWICE"

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXII/150/2016  
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 28 KWIECZNIA 2016 r.

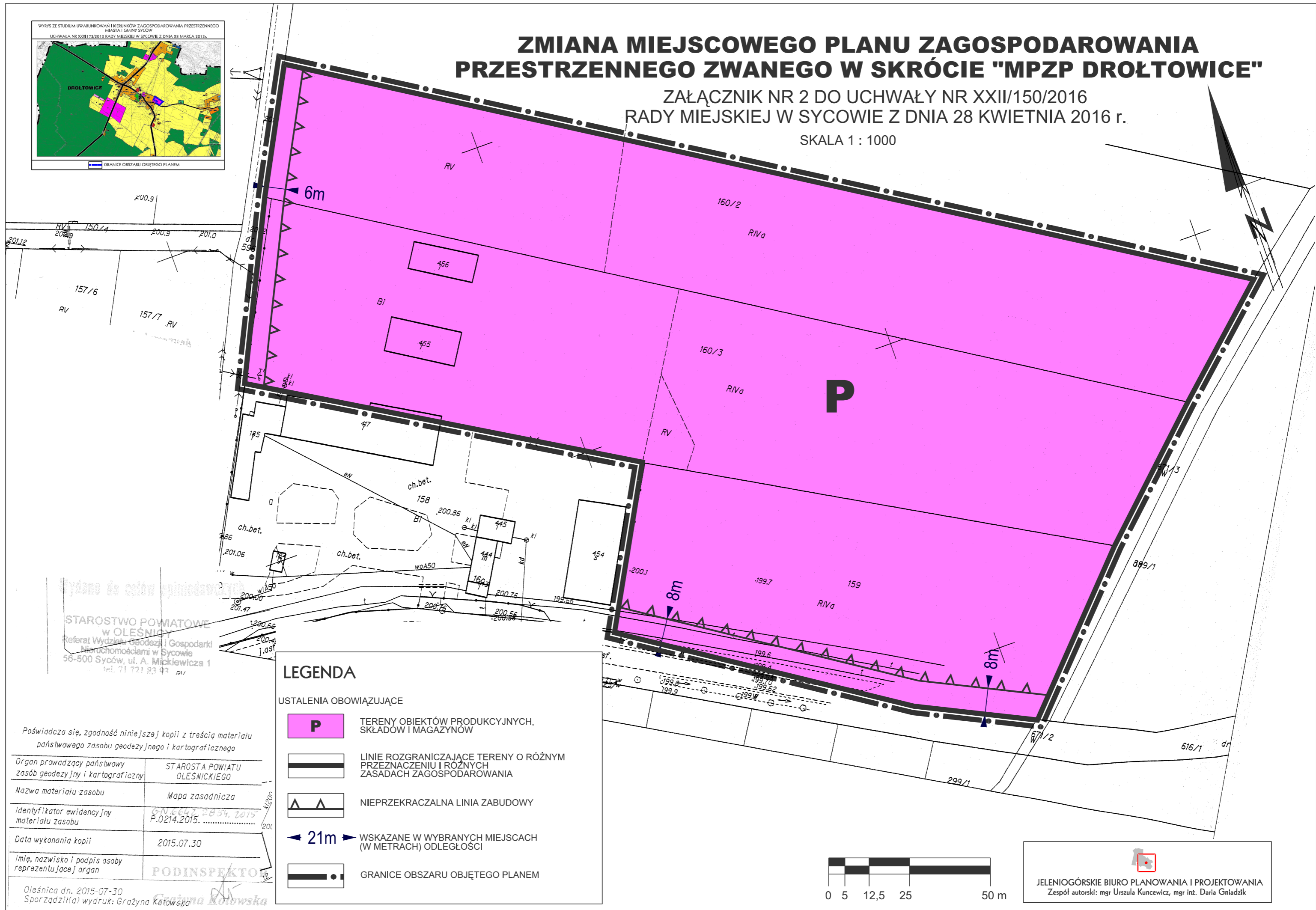




# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEGO W SKRÓCIE "MPZP DROŁTOWICE"

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXII/150/2016 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 28 KWIECZNIA 2016 r.

SKALA 1 : 1000



STAROSTWO POWIATOWE  
w OLESNICY  
Referat Wydziału Gospodarki  
Nieruchomościami w Sycowie  
56-500 Syców, ul. A. Mickiewicza 1  
tel. 71 721 83 93

## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- P** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 21m** WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Poświadczam, że zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA POWIATU OLESNICKIEGO

Nazwa materiału zasobu: Mapa zasadnicza

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: G.N.6662.2859.2015 P.0214.2015

Data wykonania kopii: 2015.07.30

Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: **POBINSPEKTO**

Oleśnica dn. 2015-07-30  
Sporządziła/wydruk: Grażyna Kotowska

JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA  
Zespół autorski: mgr Urszula Kuncewicz, mgr inż. Daria Gniadzik

**Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXII/150/2016 Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia 28 kwietnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP DROŁTOWICE”  
dla działek nr: 159, 160/2, 160/3, 97, 100 i 101, obręb Drołtowice**

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199 ze zmianami) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 4 do Uchwały Nr XXII/150/2016 Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia 28 kwietnia 2016 r.**

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

*dla działek nr: 159, 160/2, 160/3, 97, 100 i 101, obręb Drołtowice*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich  
finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2015.199 ze zmianami) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP DROŁTOWICE” nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.