

**Uchwała Nr XXXVII/205/09
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 28 maj 2009r**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A”**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami) oraz Uchwały Nr XXVI/126/08 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 19.06.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców zatwierdzonym Uchwałą nr XIII/151/2000 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26.10.2000 r. oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, zatwierdzoną Uchwałą nr XVIII/81/07 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 22.11.2007 r., uchwala się co następuje:

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A” dla dz. nr: 19/264, 19/266, 19/267, 19/263, 19/265, am. 12; dz. nr: 20/91, am. 26; dz. nr: 5/2, 5/29, am. 25; dz. nr: 7/13, 8/6, 9/6, 9/8, 9/5, am. 3 i dz. nr 27/1, am. 28 w Sycowie, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne nr 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
 - 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 2 do uchwały;
 - 3) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 3 do uchwały;
 - 4) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 4 do uchwały;
 - 5) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 5 do uchwały;
 - 6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 6;
 - 7) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 7.
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A”, uchwalonego uchwałą nr XIX/107/04 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 45, poz. 879 z 10.03.2004 r.) dotyczy zmiany przeznaczenia:
 - 1) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 1, który ulega zmianie z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną;
 - 2) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 2, który ulega zmianie z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszaną tj. zabudowę wielorodzinną lub jednorodzinną;
 - 3) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 3, który ulega zmianie z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną;
 - 4) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 4, który ulega zmianie z funkcji:
 - zieleni parkowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (dz. nr 7/13, 8/6, 9/8),
 - usług na zieleni parkową (dz. nr 9/6),
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszaną wielorodzinną lub jednorodziną (dz. nr 9/5);

- 5) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 5, który ulega zmianie z funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę garażową.
4. Załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5 stanowią integralną część niniejszej uchwały.
5. Plan określa:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) 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.

§ 2.

Ilekoć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach symetryczny”- należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połączi;
- 2) „funkcja terenu”- należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 3) „funkcja podstawowa terenu ”- należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu;
- 4) „funkcja uzupełniająca” - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą funkcji podstawowej, która nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) „gabaryt obiektu”- należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;
- 6) „linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć obowiązującą linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 7) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego obiektu;
- 8) „przeznaczenie terenu”- należy przez to rozumieć określoną dla danego terenu jego funkcję podstawową;
- 9) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 10) „tymczasowe zagospodarowanie”- należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną zapisami planu;
- 11) „uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i in.;

- 12) „wskaźniku zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynku do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
- 13) „wymagany układ kalenicy”- należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
- 14) „zabudowa”- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

Rozdział 2

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

§ 3.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) ZP – tereny zieleni urządzonej – parkowej;
 - 4) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej - garaże;
 - 5) KD – tereny dróg publicznych: KD-G – głównych, KD-D - dojazdowych.
2. Oznaczenia na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody, położone poza obszarem opracowania planu nie są ustaleniami obowiązującymi i stanowią jedynie informację.
3. Określona w planie funkcja terenu wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.
4. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 4.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW, 2.MW, 3.MW i 5.MW ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - usługi wbudowane lub dobudowane do max. 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - garaże w zabudowie szeregowej;
 - parkingi i place;
 - rekreacja, zieleni urządzona;
 - obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem 4.MW,MN; 6.MW,MN ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zamiennie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - usługi wbudowane lub dobudowane do max. 50% powierzchni zabudowy budynku;
 - budynki gospodarcze wolnostojące lub dobudowane dla zabudowy jednorodzinnej;
 - garaże w zabudowie szeregowej dla zabudowy wielorodzinnej;
 - parkingi i place;
 - rekreacja, zieleni urządzona;
 - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się realizację zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem 7.ZP ustala się następujące przeznaczenie :
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - obiekty małej architektury oraz urządzenia sportu i rekreacji, na powierzchni nie przekraczającej 20% terenu oznaczonego symbolem ZP;
 - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem 8.MN, 9.MN ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - budynki gospodarcze wolnostojące lub dobudowane;
 - rekreacja, zieleni urządzona;
 - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem 10.KS ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: garaże w zabudowie szeregowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
 - parkingi, place;
 - zieleni urządzona;
 - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się realizację obiektów na granicy działki.
6. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

Dla terenów objętych miejscowym planem ustala się:

- 1) obszar objęty zmianą planu przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody Syców – Wioska, na terenie której, zgodnie z Decyzją Wojewody Kaliskiego Nr Osgw 6210/36/96 z 29.07.96. ustala się następujące zakazy i ograniczenia:
 - stosowania nadmiernej ilości nawozów sztucznych;
 - wydobywania kopalin;
 - lokalizowania ferm hodowlanych, składowisk odpadów promieniotwórczych, magazynów materiałów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;
- 2) odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, wywożone na wysypisko odpadów komunalnych, zgodnie z zawartą umową; dopuszcza się gromadzenie odpadów biodegradowalnych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie przewiduje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 3) preferowanie wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego oraz innych ekologicznych nośników energii i paliw, dla wyeliminowania tzw. „niskiej” emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 4) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zaduszonych materiałów powodujących pylenie;
- 5) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu oznaczonego symbolem 10.KS, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg i placów, kompozycję wewnątrz urbanistycznych) oraz poszczególne elementy tego układu;
 - 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej;
 - 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
 - 4) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
 - 5) w przypadku ewentualnych nowych inwestycji należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - 6) w przypadku realizacji nowej zabudowy, a także przebudowy bądź rozbudowy obiektów już istniejących, należy uwzględnić wymóg nawiązania do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, gabarytów, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, charakteru stolarki okiennej i drzwi, materiału oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 8) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
 - 9) zakazuje się lokalizacji wieżowych konstrukcji związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - 10) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
 - 11) wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, przebudowy, rozbudowy, remonty i zagospodarowanie terenu) w obszarze strefy „B” należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW,MN, 7.ZP, 8.MN, 9.MN ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, pokrycia dachu i kolorystyki - wymagany materiał pokryciowy dachówka lub materiał dachówkopodobny; wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu;
 - 2) przy planowaniu obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych kompleksów mieszkalnych należy przewidzieć rozwiązania przestrzenno-architektoniczne w oparciu o jednolitą koncepcję, w tym należy ustalić położenie budynków względem dróg i obowiązującą linię zabudowy, gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowy przedział nachylenia połaci dachowych);
 - 3) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
 - 4) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego - wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości;
 - 5) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.

3. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych.
- 1) W obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. W razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
 - 2) Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. W ich obszarze oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

Nie wprowadza się ustaleń ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8.

1. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW, 2.MW, 3.MW i 5.MW:
 - 1) linia zabudowy – jako linia nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt. 2;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,45;
 - 3) maksymalna wysokość do kalenicy: 13 m;
 - 4) dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45°;
 - 5) układ kalenicy głównej: dowolny.
2. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 4.MW,MN; 6.MW,MN:
 - 1) linia zabudowy – jako linia nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt. 2;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy:
 - dla zabudowy wielorodzinnej: 0,45;
 - dla zabudowy jednorodzinnej: 0,40;
 - 3) wysokość do kalenicy:
 - dla zabudowy wielorodzinnej: do 13 m;
 - dla zabudowy jednorodzinnej: od 7,0 do 9,0 m i do 6,0 m dla budynków gospodarczych;
 - 4) dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45° dla zabudowy wielorodzinnej i 30 - 45° dla zabudowy jednorodzinnej;
 - 5) układ kalenicy głównej:
 - dowolny dla zabudowy wielorodzinnej;
 - dowolny, ale jednolity dla całego zespołu zabudowy jednorodzinnej.
3. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 7.ZP:
 - 1) maksymalna wysokość do kalenicy dla obiektów małej architektury: 8,0 m.
4. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 8.MN, 9.MN:
 - 1) linia zabudowy – jako linia nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt. 2;

- 2) minimalne parametry działek:
 - powierzchnia działki – 800 m²;
 - szerokość działki – 18 m;
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
 - 4) wysokość do kalenicy: od 7,0 do 9,0 m i do 6,0 m dla budynków gospodarczych;
 - 5) dachy zasadniczej bryły budynku: strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 - 45°;
 - 6) układ kalenicy głównej: równoległy do pasa drogowego.
5. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 10.KS:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,7;
 - 2) zabudowa w zwartych zespołach;
 - 3) dachy dwu lub czterospadowe, symetryczne o kącie nachylenia dachu połaci od 20° do 35°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci ok. 15°;
 - 4) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla całego zespołu garaży;
 - 5) układ kalenicy do pasa drogowego – dowolny, ale jednakowy dla całego zespołu obiektów.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garaży lokalizowanych na terenach zabudowy wielorodzinnej zgodnie z ustaleniami § 8 ust.5 pkt. 2-5.
7. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych i zaopatrzenia w gaz nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy oraz parametrów dotyczących konstrukcji i kształtu dachów.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9

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

§ 10.

1. Ustala się niżej wymienione zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do ulicy publicznej, dojazdowej lub ulicy wewnętrznej;
 - 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dostęp do ulicy publicznej klas wyższych niż dojazdowa pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą;
 - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 5,0 m, łączącej nową działkę z ulicami publicznymi;
2. Obowiązują parametry minimalnej powierzchni i szerokości działki zawarte w § 8.

Rozdział 10

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

§ 11.

Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;

- 2) dopuszczenie stosowania elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
- 3) na terenie pasów ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, które wynoszą po 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej; dopuszcza się zabudowę pod liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

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

§ 12.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w obszarze objętym zmianą planu tworzą:
 - 1) droga główna KD-G w liniach rozgraniczających o szerokości 5,5 m (w granicach opracowania);
 - 2) drogi dojazdowe KD-D w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m.
2. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej ulicy, następujące elementy:
 - 1) pasy drogowe (jezdnie);
 - 2) pasy drogowe dróg, obsługujących tereny przyległe;
 - 3) ciągi piesze (chodniki);
 - 4) ścieżki rowerowe (w zależności od potrzeb);
 - 5) zieleń izolacyjna i ozdobna;
 - 6) miejsca postojowe;
 - 7) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
3. Obsługa projektowanych terenów z dróg publicznych na warunkach określonych przez administratora drogi:
 - 1) terenu oznaczonego symbolem 1.MW, 2.MW i 3.MW z dróg dojazdowych KD-D;
 - 2) terenu oznaczonego symbolem 4.MW,MN z drogi dojazdowej KD-D;
 - 3) terenu oznaczonego symbolem 5.MW z drogi dojazdowej KD-D;
 - 4) terenu oznaczonego symbolem 6.MW,MN, 7.ZP, 8.MN i 9.MM z drogi lokalnej KD-L i dróg dojazdowych KD-D;
 - 5) terenu oznaczonego symbolem 10.KS z drogi zbiorczej KD-Z (ul. Wrocławskiej) poprzez działkę nr 27/4.
4. Ustala się minimalną odległość linii zabudowy od dróg publicznych, która powinna wynosić:
 - 1) 10,0 m od pasa drogowego drogi głównej KD-G;
 - 2) 7,0 m od pasa drogowego drogi lokalnej KD-L;
 - 3) 6,0 m od pasa drogowego drogi dojazdowej KD-D.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, według warunków przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez administratora sieci.
2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci.
3. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych na teren własny nieutwardzony.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą.

5. Zaopatrzenie w gaz ziemny grupy E/GZ-50 jest możliwe z sieci gazociągu niskiego i średniego ciśnienia. Przyłączenie nowego odbiorcy do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym (Dz. U. 03.153.1504 z późn. zmianami), po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Należy uwzględnić rezerwację pasa terenu pod lokalizację sieci gazowej. W zakresie sieci gazowych ustala się:
 - 1) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowania zmian planu;
 - 2) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z § 9 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
6. W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgodnione pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej oraz dostawy gazu. Techniczne warunki rozwoju systemu przesyłowego określone będą przez operatora sieci w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz potencjalnych klientów i ich dostawców gazu.
7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
 - 1) przez teren opracowania na załączniku graficznym nr 3 i 4 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, dla której pas ochronny wynosi po 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez operatora sieci; w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora sieci; określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zaopatrzenia na moc; w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, operator sieci wskaże miejsca pod ich budowę; jeżeli operator sieci nie będzie mógł pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych istnieje możliwość innej lokalizacji;
 - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
 - 4) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci;
 - 5) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.
8. Środki łączności – przyłączy z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez zakład telekomunikacji.
9. Rozbudowa i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
10. Gospodarowanie odpadami – odpady komunalne do zamykanych kubłów, wywożone na wysypisko odpadów komunalnych, zgodnie z zawartą umową.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania lub możliwość czasowego wykorzystania terenu na inne funkcje niż wskazane w planie, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

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 0,1 %, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami).

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.