

**Uchwała Nr LII/281/06  
Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia 28 września 2006r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki nr 108, am. 15 w Sycowie**

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 XL/229/05 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27.10.2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1  
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 108, am. 15 w Sycowie, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
3. Załącznik nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) Rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.
  - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2.
  - 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3.
3. 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, urządzenia 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.

Ilekrót w planie używa się określeń takich jak:

- 1) "Dach symetryczny"- należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci.
- 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) "Uciążliwość"- 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) "Udział powierzchni biologicznie czynnej"- należy przez to rozumieć wyrażony procentowo w proporcji do powierzchni terenu udział rodzimego gruntu pokrytego roślinnością oraz wody powierzchniowe, a także połowę sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki.
- 13) "Wskaźniku zabudowy" – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynku do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów.
- 14) "Wymagany układ kalenicy"- należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego.
- 15) "Zabudowa"- należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.
- 16) "Terenie zabudowy usługowej" – należy przez to rozumieć teren zagospodarowany pod funkcję związaną z działalnością gospodarczą, obejmującą: handel detaliczny i drobny hurt, administrację i obsługę działalności gospodarczej (biura, banki, pośrednictwo finansowe i prawne, wynajem nieruchomości), centra wystawiennicze, organizacje polityczne i społeczne, rzemiosło i drobną wytwórczość, hotelarstwo i turystykę, edukację i oświatę.

## **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. Wydziela się sieci infrastruktury technicznej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:
  - 1) W – sieć wodociągowa.
  - 2) Ks – sieć kanalizacji sanitarnej.
  - 3) Kd – sieć kanalizacji deszczowej.
  - 4) G – sieć gazowa średniego i niskiego ciśnienia.
  - 5) E – sieć energetyczna.
3. Oznaczenia na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej, położone poza obszarem opracowania planu nie są ustaleniami obowiązującymi i stanowią jedynie informację.
4. Oznaczenia na rysunku planu drogi zbiorczej KD-Z i drogi dojazdowej KD-D, położonych poza obszarem opracowania planu nie są ustaleniami obowiązującym i stanowią jedynie informację.
5. Określona w planie funkcja terenu wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.
6. Dopuszcza się wprowadzania funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela terenu, jako funkcji towarzyszącej dla obsługi funkcji podstawowej.
7. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązkowe.

## **Rozdział 3**

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

#### **§ 4.**

Przyjmuje się następujące ustalenia dla zabudowy usługowej, oznaczonej w planie symbolem U:

- 1) Nowa zabudowa usługowa będzie realizowana w formie dobudowy do istniejącego budynku, położonego przy ul. Mickiewicza 6 lub jako zabudowa wolnostojąca.
- 2) Dobudowa może być realizowana w formie łączników pomiędzy obiektem projektowanym, a istniejącym ww. obiektem, będącym w ewidencji zabytków.
- 3) W przypadku realizacji obiektu w formie dobudowy do budynku figurującego w ewidencji zabytków dopuszcza się możliwość wyburzenia części jednokondygnacyjnej tego budynku.
- 4) Pozostałe obiekty, zlokalizowane na terenie działki, poza budynkiem ujętym w ewidencji zabytków do wyburzenia.
- 5) Zabudowa będzie realizowana przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 6) Dopuszcza się wprowadzenie budynków gospodarczych, w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu, zgodnie z ustaleniami § 6.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 5.**

Przyjmuje się następujące ustalenia dla zabudowy usługowej, oznaczonej w planie symbolem U:

- 1) Nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów 25% powierzchni działki budowlanej.
- 2) Nakaz wprowadzenia elementów zieleni wysokiej.
- 3) Preferowanie wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego oraz innych ekologicznych nośników energii i paliw, dla wyeliminowania "niskiej" emisji zanieczyszczeń powietrza.
- 4) Zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie.
- 5) Odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, okresowo wywożonych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Sycowie zgodnie z zawartą umową. W ramach prowadzonej działalności usługowej nie przewiduje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi.
- 6) Prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

#### **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

#### **§ 6.**

Dla obszaru objętego planem wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej. W strefie tej ustala się następujące wymogi ochrony:

- 1) Na terenie strefy obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w odniesieniu do historycznego zagospodarowania terenu.
- 2) Budynek dawnej gazowni, położony przy ul. Mickiewicza 6, objęty wojewódzką i gminną ewidencją zabytków, poddać restauracji z dostosowaniem projektowanej funkcji do wartości obiektu, zachować historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu, materiał budowlany oraz historyczną kolorystykę elewacji, utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny, zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku (ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku), utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektu, ustala się ochronę widoku zabytku z ul. Mickiewicza.
- 3) Elementy zagospodarowania terenu projektować przy uwzględnieniu wartości zabytkowych terenu i otoczenia oraz zgodnie z charakterem miejsca jego lokalizacji w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta w bliskim sąsiedztwie centrum.
- 4) Nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną otoczenia w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, układu kalenicy dachu, bryły, kształtu dachu, w tym dyspozycji i artykulacji elewacji (form architektonicznych, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału budowlanego, ze szczególnym uwzględnieniem cech ww. zabytkowego budynku). Nowa zabudowa nie może dominować nad historycznym otoczeniem, opracowanie architektoniczne nowego obiektu nie może być wobec niego konkurencyjne.
- 5) Zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe.
- 6) Kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej Sycowa.
- 7) Rodzaj i kompozycję nawierzchni nawiązać do historycznych, lokalnych rozwiązań w tym zakresie.

- 8) Umieszczanie reklam lub innych tablic informacyjnych, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione.
- 9) Linie telekomunikacyjne i energetyczne prowadzić jako kablowe.
- 10) Elementy dysharmonijne (istniejący barak i wiata) winny być usunięte.
- 11) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologiczno-architektonicznych metodą wykopaliskową. Dla nowego zainwestowania obowiązuje ograniczenie związane z koniecznością zachowania odkrytych, wartościowych relikwów dawnej zabudowy; należy je wyeksponować i konserwować zgodnie z projektem zatwierdzonym przez WKZ.
- 12) Roboty budowlane nie wymagające pozwolenia na budowę winny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **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.**

Przyjmuje się następujące ustalenia zabudowy usługowej oznaczonej w planie symbolem U:

- 1) Linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu jako linia obowiązująca i nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt. 2.
- 2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 0,60.
- 3) Maksymalna wysokość kalenicy: nie może przewyższać wysokości kalenicy historycznego budynku dawnej gazowni.
- 4) Maksymalna odległość okapu od ściany: 1,0 m.
- 5) Dachy spadziste, symetryczne w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 15° do 30°. Dopuszcza się inną formę dachu nawiązującą do charakteru dachów obiektów historycznych przy ul. Mickiewicza.
- 6) Projektowane budynki (zasadnicza bryła nowoprojektowanych budynków) należy usytuować szczytem do ul. Mickiewicza.

## **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.**

Nie wprowadza się ustaleń innych, niż podano w § 6.

## **Rozdział 9**

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

### **§ 10.**

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

## **Rozdział 10**

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

### **§ 11.**

Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem U:

- 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.

## **Rozdział 11**

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

### **§ 12.**

1. Obsługa projektowanych terenów zabudowy usługowej poprzez jeden wjazd na posesję z drogi dojazdowej KD-D (ul. Waryńskiego), zgodnie z oznaczeniem wjazdu na rysunku planu i na warunkach określonych przez administratora drogi.
2. Minimalna odległość linii zabudowy dla projektowanej zabudowy usługowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, powinna wynosić:
  - 1) 7,0 i 9,0 m od granicy działki (od ul. Mickiewicza).
  - 2) 5,0 m od granicy działki (od ul. Waryńskiego).
  - 3) 1,5 m od strony południowo – wschodniej granicy działki.
  - 4) 4,0 m od strony zachodniej granicy działki.
3. W granicy działki budowlanej należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.

### **§ 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 gazociągów średniego i niskiego ciśnienia. Przyłączenie nowych odbiorców 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.

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 Gazociągów Przesyłowych "Gaz – System" sp. z o.o. w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz potencjalnych klientów i ich dostawców gazu.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez Rejonowy Zakład Dystrybucji w Kępnie. 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 o raz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. 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, przedsiębiorstwo energetyczne wskaże miejsca pod ich budowę. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych, nowe miejsce wskaże Urząd Miasta i Gminy Syców. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
8. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Koncern Energetyczny ENERGIA S.A. Oddział w Kaliszu. Koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję.
9. Środki łączności – przyłączy z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez Zakład Telekomunikacji.
10. Wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
11. Gospodarowanie odpadami – odpady komunalne do zamykanych kubłów ,okresowo wywożonych przez Zakład Gospodarki Komunalnej w Sycowie 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 2003r.**

#### **§ 15.**

Plan ustala stawkę procentową o wysokości 10%, 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Kazimierz Cichoń