

**Uchwała Nr XXXVIII / 218 / 05
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 25 sierpnia 2005 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 85/1, am. 28 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 XXV/163/04 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26.08.2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 85/1, am28 w Sycowie, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
3. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
4. 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.

1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w ustawie.
2. Ilekroć 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.

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. Wydziela się sieci infrastruktury technicznej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:
 - 1) W – sieć wodociągowa.
 - 2) K – sieć kanalizacyjna.
 - 3) G – sieć gazowa.
 - 4) E – sieć energetyczna.
 - 5) T – sieć telekomunikacyjna.
3. Oznaczenia na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej, położone poza obszarem opracowania planu nie są ustaleniami obowiązującymi i stanowią jedynie informację.
4. Oznaczenie na rysunku planu drogi dojazdowej Kd, położonej poza obszarem opracowania planu nie jest ustaleniem obowiązującym i stanowi jedynie informację.
5. Określona w planie funkcja terenu wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.
6. Dopuszcza się wprowadzania usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwych.
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.

1. Przyjmuje się następujące ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie symbolem MN:
 - 1) Nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w formie zabudowy wolnostojącej.
 - 2) Zabudowa będzie realizowana przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
 - 3) Dopuszcza się wprowadzenie budynków gospodarczych, w tym garaży w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu.

Rozdział 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

1. Przyjmuje się następujące ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej w planie symbolem MN:
 - 1) Nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów do 60% powierzchni działki budowlanej.
 - 2) Nakaz zachowania i uzupełniania istniejących elementów zieleni wysokiej.
 - 3) Preferowanie wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego 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.
- 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.

1. Ze względu na położenie w obrębie strefy „OW” obserwacji archeologicznej plan ustala następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy.
 - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne (także zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne) winny być uzgodnione z Inspekcją Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem architektoniczno - konserwatorskim. Ze względu na możliwość stwierdzenia w trakcie prac reliktywów archeologicznych inwestor winien liczyć się z koniecznością zmiany technologii prowadzenia robót.
 - 2) W przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydować będą o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.
 - 3) Bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wniskających w głąb gruntu oraz prac rolniczych.

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. Przyjmuje się następujące ustalenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w planie symbolem MN:
 - 1) Linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu jako linia nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt. 2.
 - 2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - ok. 150 m² powierzchni zabudowy co stanowi ok. 15,00 % powierzchni działki,
 - ok. 80 m² dla komunikacji wewnętrznej, co stanowi ok. 8,00 % pow. działki,
 - ok. 770 m² dla pozostałej części działki co stanowi ok. 77,00 % pow. działki.
 - 3) Ograniczenie wysokości zabudowy do 9.00 m liczonych od poziomu terenu przed elewacją frontową do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu (co uwzględnia gabaryt do jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, przy średniej wysokości kondygnacji 3.00 m).
 - 4) Szerokość elewacji frontowej budynku ok. 12,0 – 15,0 m.

- 5) Nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30 do 45°.
- 6) Dopuszczenie budowy balkonów i wykuszy w elewacjach.
- 7) Dopuszczenie montażu lukarn i okien połaciowych.
- 8) Ograniczenie dopuszczalnej powierzchni wydzielonych w budynkach mieszkalnych lokali usługowych (z zaleceniem do 30% powierzchni użytkowej).
- 9) Możliwość prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej w budowanych do tego celu przystosowanych (z zaleceniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy do 70.00 m²).

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 ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

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.

1. Przyjmuje się następujące ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN:
 - 1) Zakaz wznoszenia pełnych 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 mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez jeden wjazd na posesję z drogi dojazdowej Kd (ul. Kusocińskiego), zgodnie z oznaczeniem wjazdu na rysunku planu i na warunkach określonych przez administratora drogi.
2. Odległość linii zabudowy dla projektowanej zabudowy powinna wynosić: minimum 8,0 m od krawędzi jezdni drogi dojazdowej.

§ 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 E(GZ-50) z sieci gazowej niskiego 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 Wielkopolską Spółką Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział – zakład Gazowniczy Kalisz.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez Rejonowy Zakład Energetyczny w Kępnie. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.
7. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Koncern Energetyczny Energa S.A. – Oddział Energetyka Kaliska w Kaliszu. Koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję.
8. Środki łączności – przyłącze z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez Zakład Telekomunikacji.
9. 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 2003 r.

§ 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.

Dla terenu objętego ustaleniami niniejszego planu tracą moc ustalenia 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.).

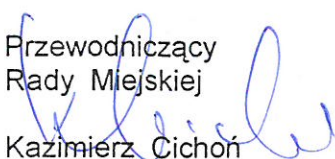
§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

§ 18.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej


Kazimierz Cichoń