

**Uchwała Nr XXXVII/206/09
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 28 maja 2009 r**

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

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 XXVIII/137/08 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 sierpnia 2008 r., 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., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP WIOSKA” dla działki nr 162, obręb Wioska zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego „w skrócie „MPZP WIOSKA”, uchwalonego uchwałą Nr XII/72/03 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 4 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 208, poz. 2972 z 2003 r.) dotyczy zmiany przeznaczenia z rolnego (na części RV) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Załącznik nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
 - 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, 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.

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 budowlanego 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) „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) R – tereny rolnicze;
 - 3) ZL – tereny lasów;
 - 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych.
2. Oznaczenia na rysunku planu:
 - 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 2) drogi dojazdowej KD-D;
 - 3) strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody Syców – Wioska, 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 i orientacyjne.
5. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania, mogą być zmieniane w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu do 3 m.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN i 2.MN ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zabudowa będzie realizowana w formie zabudowy wolnostojącej;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie budynków gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych;
 - 3) ustala się lokalizację zabudowy mieszkalnej i gospodarczej w zespole zwartej zabudowy bez możliwości rozpraszania na terenie działki.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem R ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie zadrzewień i zalesień;
 - 3) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym obiektów rolniczych. Zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
 - 2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

Dla terenów objętych miejscowym planem ustala się:

- 1) należy zachować wolny od zabudowy pas terenu o szerokości min. 10,0 m od brzegów cieków podstawowych potrzebny do wykonywania czynności związanych z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchni wód publicznych w odległości mniejszej niż 3,0 od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w odległości min. 3,0 m od skarpy urządzeń podstawowych;
- 4) obszar objęty zmianą planu 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;
- 5) odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, wywożone na wysypisko odpadów komunalnych, zgodnie z zawartą umową; nie przewiduje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 6) preferowanie wprowadzania jako paliw gazu i oleju opałowego oraz innych ekologicznych nośników energii i paliw, dla wyeliminowania tzw. „niskiej” emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 7) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 8) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

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.
- 3) Dla terenów objętych zmianą planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.
- 4) 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.MN:
 - 1) linia zabudowy – jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od drogi KD-D;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,30;
 - 3) przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie maksymalna wysokość kalenicy i geometria dachów: istniejąca z tolerancją zmian do 10 %;
 - 4) dla budynków mieszkalnych uzupełniających układ zabudowy wysokość kalenicy nie powinna być większa niż budynków zlokalizowanych na danym terenie; zalecana maksymalna wysokość w kalenicy – 10 m, dachy strome, dwuspadowe o nachyleniu połaci 30 - 45°;
 - 5) dla budynków garażowo - gospodarczych i obiektów małej architektury wysokość kalenicy nie powinna być większa niż 6,0 m; zalecane dachy strome, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20 - 45°;
 - 6) układ kalenicy do pasa drogowego – dowolny.
2. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 2.MN:
 - 1) linia zabudowy – jako linia nieprzekraczalna w odległości 12,0 m od granicy lasu;
 - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,20;
 - 3) maksymalna wysokość kalenicy: do 10,0 m;
 - 4) maksymalna wysokość kalenicy budynku gospodarczego: 6 m;
 - 5) dach zasadniczej bryły budynku: stromy, symetryczny w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci w zakresie od 30° do 45°; dla obiektów rekreacyjnych (basen) opuszcza się płaskie zadaszenie;
 - 6) układ kalenicy do pasa drogowego – dowolny.

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.

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.

Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolem ZL i R;
- 2) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) dopuszczenie stosowania elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
- 4) na terenie pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, która wynosi po 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, ustala się zakaz zabudowy dla obiektów budowlanych oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej.

Rozdział 11

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

§ 12.

1. Obsługa terenów zabudowy mieszkaniowej z drogi dojazdowej KD-D (działka nr ew. gr. 121dr, na warunkach określonych przez administratora drogi.
2. Minimalna odległość linii zabudowy powinna wynosić 6,0 m od granicy z działką drogową nr 121dr.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, według warunków przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez administratora sieci. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę we własnym zakresie ze studni.
2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci. Dopuszcza się tymczasowo odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego.
3. Odprowadzanie wód opadowych 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 ustala się z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych oraz lokalizację stacji gazowych wraz z wydzielaniem terenu dla potrzeb ich budowy. Należy zachować strefy kontrolne dla gazociągów zgodnie z przepisami szczególnymi.
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 zaopatrzenie w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
- 1) przy granicy opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, dla której pas ochronny wynosi po 15,0 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 30 %, 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.