

**Uchwała NrVI/40/2011
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 14 kwietnia 2011r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„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 i art. 27 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 XIII/58/07 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 21.06.2007 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 „MPZP Syców – obszar A” dla działek nr 9/6, 10/2, 11/2, 12/14, am. 33 i cz. 57/10, am. 32 w Sycowie, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, 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. Załącznik nr 1 stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 2.

Ileokroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach symetryczny”- należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połączeń;
- 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 dwuspadowego 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;
- 15) „teren organizowanej działalności inwestycyjnej” – należy przez to rozumieć teren zagospodarowany pod funkcję przemysłowo – usługową w ramach Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej;
- 16) „obiekt technologiczny” – należy przez to rozumieć dominantę wysokościową typu komin.

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) PU - tereny organizowanej działalności inwestycyjnej;
 - 2) ZL – tereny lasów;
 - 3) ZI – tereny zieleni izolacyjnej.
2. Oznaczenia na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej: linie kablowe 20 kV, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa, sieć gazowa, położone poza obszarem opracowania planu nie są ustaleniami obowiązującymi i stanowią jedynie informację.
3. Oznaczenia na rysunku planu drogi: ekspresowej S-8, zbiorczej KD-Z i drogi dojazdowej KD-D, położone poza obszarem opracowania planu nie są ustaleniami obowiązującymi i stanowią jedynie informację.
4. Określona w planie funkcja terenu wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.
5. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem PU przyjmuje się ustalenia:
 - 1) nowa zabudowa będzie realizowana w formie zwartych obiektów przemysłowych z możliwością wyodrębnienia dominant dla obiektów technologicznych;
 - 2) zabudowa będzie realizowana przy uwzględnianiu wskazanego na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) dopuszcza się wprowadzenie budynków socjalno - biurowych, w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji obiektów w ich otoczeniu, zgodnie z ustaleniami § 6;

-
- 4) teren należy zagospodarować poprzez wydzielenie: placów, parkingów, placów manewrowych, dojazdów i dojazdów oraz zieleni;
 - 5) należy zapewnić przebieg ciągów pieszych, ogólnodostępnych oraz wewnętrznych dojazdów, związanych z obsługą zabudowy.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL przyjmuje się ustalenia:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania – tereny lasów;
 - 2) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 3) zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem lokalizacji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
 3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZI przyjmuje się ustalenia:
 - 1) nasadzenia planowane zielenią wysoką (minimum dwa szpalery drzew) oraz zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

Dla terenów oznaczonych symbolem PU przyjmuje się ustalenia:

- 1) prowadzona działalność produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla ochrony środowiska przyrodniczego zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć ponadnormatywnie szkodliwych dla środowiska, w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych; ustala się konieczność podczyszczania wód opadowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych, pochodzących z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia;
- 3) zakłada się dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez m.in. wprowadzanie jako paliwa gazu; oleju opałowego lub innego ekologicznego źródła ciepła dla wyeliminowania „niskich” emisji; a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie;
- 4) zakłada się dla ochrony przed hałasem dopuszczenie natężenia hałasu w poszczególnych strefach zainwestowania zgodnie z obowiązującymi normami; dla obiektów mogących zwiększać zagrożenie hałasem zaleca się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 5) nakaz wprowadzenia elementów zieleni wysokiej i niskiej na obrzeżach terenu; w pierwszej kolejności należy wprowadzić pas zieleni wysokopiennej przy granicy terenu objętego planem, od strony zabudowy mieszkaniowej o szerokości min. 6,0 m;
- 6) w przypadku konieczności dokonania wycinki drzew należy uzyskać decyzję zezwalającą na ich wycinkę.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące wymogi ochrony:
 - 1) obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz;
 - 2) architektura obiektów usługowych i produkcyjnych winna być dostosowana do współczesnych form przemysłowych i produkcyjnych oraz być kształtowana z uwzględnieniem lokalnej tradycji architektonicznej obiektów o analogicznej funkcji w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
 - 3) należy unikać stosowania jaskrawej kolorystyki;
 - 4) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych.

2. Dla obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. W strefie tej ustala się następujące wymogi ochrony:
 - 1) 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; nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa;
 - 2) powyższe uzgodnienie 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;
 - 3) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

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.

Dla terenów oznaczonych symbolem PU przyjmuje się ustalenia:

- 1) linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu jako linia nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt. 3;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,70;
- 3) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego: 0,10;
- 4) maksymalna wysokość obiektów przemysłowych: 12,0 m;
- 5) maksymalna wysokość obiektów technologicznych: 50,0 m (przyjęty wskaźnik dopuszczalnej wysokości nie dotyczy obiektów kubaturowych);
- 6) maksymalna wysokość obiektów socjalno - biurowych: 10,0 m;
- 7) minimalna powierzchnia działki: 1400 m⁰; w przypadku podziału terenu pod nowo projektowaną zabudowę przemysłową dopuszcza się podział stopniowy nieruchomości dostosowany do kolejności i oczekiwań pozyskiwanych inwestorów;
- 8) geometria i forma dachów powinna być dostosowana do celów technologicznych;
- 9) układ kalenicy: 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.

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

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

§ 11.

Dla terenów w granicach planu miejscowego przyjmuje się ustalenia:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) na terenie pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, który wynosi po 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, ustala się zakaz zabudowy dla obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej.

Rozdział 11

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

§ 12.

1. Obsługa projektowanych terenów poprzez wjazdy z drogi zbiorczej KD-Z (ul. Kolejowej) i drogi dojazdowej KD-D (ul. Wierzbowej), zgodnie z oznaczeniami wjazdów na rysunku planu i na warunkach określonych przez administratora drogi. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.
2. Obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie poprzez miejski układ drogowy bez możliwości podłączenia do projektowanej drogi ekspresowej S-8
3. Minimalna odległość linii zabudowy dla projektowanej zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, powinna wynosić:
 - 1) 30,0 m od linii rozgraniczających z drogą ekspresową S-8;
 - 2) 15,0 m od linii rozgraniczających z drogą zbiorczą KD-Z (od ul. Kolejowej);
 - 3) 10,0 m od linii rozgraniczających z drogą dojazdową KD-D (od ul. Wierzbowej);
 - 4) 20,0 m od linii rozgraniczających terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL, tj. od granicy wydzielonego użytku Ls.
4. 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. Zakłada się możliwość zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych z projektowanej studni głębinowej.
2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci.
3. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej zbierającej wody opadowe z terenów utwardzonych i skierowanie tych wód do układu oczyszczającego odszłamiacz/separator. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z obiektów socjalno – biurowych i innych na teren własny nieutwardzony.
4. Stanowiska postojowe i dojazdy powinny posiadać nawierzchnię utwardzoną, zapewniającą odpływ wód opadowych.

-
5. 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.
 6. W przypadku pojawienia się zaopatrzenia na gaz ziemny grupy E(GZ-50) przyłączenie 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 ciśnienia. Na przedmiotowym obszarze należy uwzględnić pasy terenu pod lokalizację sieci gazowej. Dopuszcza się w trakcie realizacji planu możliwość stawiania stacji redukcyjno – pomiarowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowania zmian planu.
 7. 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” S.A, lub ich następców, w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz potencjalnych klientów i ich dostawców gazu.
 8. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez Rejonowy Zakład Dystrybucji w Kępnie, lub ich następców. 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. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne nie będzie mogło pozyskać gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych, miejsce wskaże Urząd Miasta i Gminy w Sycowie. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy. Wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.
 9. 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, lub ich następcy.
 10. Środki łączności – przyłączy z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez Zakład Telekomunikacji.
 11. Wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
 12. Gospodarowanie odpadami:
 - 1) Odpady komunalne do zamykanych kubłów, wywożone przez wyspecjalizowany zakład zgodnie z zawartą umową.
 - 2) Odpady pochodzące z procesów technologicznych składowane i utylizowane, zgodnie z ustawą o odpadach.
 13. Dopuszcza się możliwość realizacji uzbrojenia zgodnie z bieżącymi potrzebami inwestorów.
-

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

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.

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 i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Syców.