

**Uchwała Nr.....
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia.....**

**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 VII/41/2011 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.04.2011 r., w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A”; a także po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców uchwalonym 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, uchwaloną 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 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.) dla działek nr 3/8 i 4/2 AM 23 obręb Syców, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:500, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania.
3. Przedmiot ustaleń planu zgodnie z art. 15 ust. 2 oraz ust.3 pkt 9,10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

Ileokroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „plan” – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A” dla działek o nr 3/8 i 4/2 am. 23 obręb Syców;
- 2) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 3) „podstawowe przeznaczenie terenu ”– należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 4) „dopuszczalne przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i które 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) „nieprzekraczalna linia zabudowy”- należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy;
- 7) „wskaźnik zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni budynków i budowli (liczonych po zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni odpowiadających im działek.

Rozdział 2

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

§ 3.

1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A” uchwalony 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.) ulega zmianie z terenów infrastruktury technicznej (E - elektroenergetyki) na tereny MU zabudowy mieszkalno-usługowej.
2. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym: MU – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej.
3. Następujące ustalenia planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) przeznaczenie terenu: MU – tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
 - 2) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej; granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) granice opracowania.
4. Następujące ustalenia planu są ustaleniami informacyjnymi: sieć gazowa niskiego ciśnienia DN 150.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem MU ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkalno-usługowej;
 - 2) dopuszczalne:
 - parkingi i place;
 - rekreacja i zieleń urządzona;
 - obiekty małej architektury;
 - obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w zbliżeniu lub w granicy działki na warunkach określonych w przepisach prawa budowlanego.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, wywożone na składowisko odpadów komunalnych; dopuszcza się gromadzenie odpadów biodegradowalnych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie przewiduje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 3) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 5) 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 (za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej).

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, której granice są tożsame z granicami historycznego układu przestrzennego miejscowości, ujętego w wykazie zabytków. Dla strefy „B” obowiązują ustalenia:
 - 1) należy dążyć do rewaloryzacji i uporządkowania historycznego układu przestrzennego;
 - 2) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zagospodarowania terenu;
 - 3) zabudowa winna być harmonijnie wkomponowana w istniejący układ przestrzenny, wzorowana na historycznej zabudowie przedmieść Sycowa lub dostosowana do sąsiedniej zabudowy; nie może ona przewyższać skalą budynków historycznych zlokalizowanych w okolicznym terenie;
 - 4) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych oraz stosowania betonowych przęseł, ogrodzeń;
2. Wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej (obszar w wykazie zabytków archeologicznych). W strefie „OW” ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

1. Na elewacji budynku mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjnie wyłącznie odnoszące się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości, przy zachowaniu następujących warunków:
 - 1) w rozwiązaniach kolorystyki należy stosować barwy stonowane z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki;
 - 2) zespół tablic winien tworzyć uporządkowany i zwarty układ kompozycyjny w pionie i poziomie;
 - 3) maksymalna powierzchnia zespołów tablic informacyjnych / tablicy informacyjnej na jednej elewacji budynku nie może przekraczać 1,0 m²;
 - 4) tablice i szyldy umieszczać wyłącznie w części parterowej.
2. W przypadku budowy ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem MU ustala się następujące zasady i warunki kształtowania ogrodzeń:
 - 1) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m;
 - 2) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;

- 3) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8.

Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem MU:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,40;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,18 do 0,46;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 4) wysokość: do 9,0 m;
- 5) geometria i forma dachu: dach jednospadowy do 20°;
- 6) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: jako linia nieprzekraczalna w odległości 7,5 – 9,0 m od granicy z drogą nr ew. gr. 1 (ul. Kasztanową); dopuszcza się zbliżenie linii zabudowy do ulicy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy budynków usługowych w zabudowie szeregowej;
- 7) minimalna liczba miejsc do parkowania na terenie objętym planem:
 - a) zabudowa mieszkaniowa - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
 - b) biura, handel i inne usługi - 1 m.p. / 50 m² p.u.

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 planem 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.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 200 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej 10,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°.

Rozdział 10

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

§ 11.

W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu plan ustala minimalną odległość podstawową projektowanych (naziemnych) obiektów budowlanych od istniejących gazociągów niskiego ciśnienia DN 150, wynosząca 4,0 m (na podstawie norm wynikających z przepisów odrębnych).

Rozdział 11

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

§ 12.

Obsługa projektowanego terenu: z drogi publicznej - ulicy Kasztanowej, na warunkach określonych przez administratora drogi.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, według warunków przyłączenia do sieci wodociągowej wydanych przez administratora sieci.
2. Odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci. Tymczasowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego.
3. Odprowadzanie wód opadowych do systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej.
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. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągu niskiego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu; należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) przez teren objęty planem przebiega sieć gazowa niskiego ciśnienia DN 150, dla której należy zachować pas terenu ochronnego (strefa kontrolowana) zgodnie z przepisami odrębnymi; w strefie tej ustala się:
 - a) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - b) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę;
 - c) obowiązuje zapewnienie dojścia/dojazdu do gazociągu;
 - d) zakazuje się lokalizacji zabudowy;
 - e) zakazuje się wznoszenia sadzenia drzew i krzewów oraz urządzania stałych składów i magazynów;
 - f) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) przez teren objęty planem przebiegają linie niskiego napięcia 0,4 kV, dla których należy zachować pas terenu ochronnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez operatora sieci; dopuszcza się budowę sieci zasilających odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne; określenie ostatecznej rozbudowy sieci będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc;
 - 3) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci;
 - 4) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

7. Środki łączności – przyłącze z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez zakład telekomunikacji. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach oraz budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.
8. Rozbudowa i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
9. Gospodarowanie odpadami – odpady komunalne do zamykanych kubłów, wywożone na składowisko odpadów komunalnych.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenu.

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 0,10 %, 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 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.