

**UCHWAŁA NR XLVII/288/2014  
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

**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. 2013.0.594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) oraz Uchwały Nr XXVII/144/2012 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 20.12.2012 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 XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2013 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: cz. nr 35/11, cz. nr 20/98, nr 2/14, nr 5 i nr 17/1, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik graniczny nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik graniczny nr 2 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik graniczny nr 3 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 4) załącznik graniczny nr 4 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 5) załącznik graniczny nr 5 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 6) załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;
- 7) załącznik nr 7 - 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2.** Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „plan” – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A” dla działek: cz. nr 35/11, cz. nr 20/98, nr 2/14, nr 5 i nr 17/1;
- 2) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 3) „podstawowe przeznaczenie terenu ”– należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 4) „uzupełniające przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) „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;
- 6) „usługi” – należy przez to rozumieć następujące rodzaje zabudowy usługowej:
  - handel detaliczny;

- administrację i obsługę działalności gospodarczej (biura, banki, pośrednictwo finansowe i prawne, pośrednictwo nieruchomości);
- hotele;
- gastronomię;
- sport i rekreację;
- kulturę i rozrywkę;
- edukację i oświatę;
- inne usługi niekolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 3. Brak treści**

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 3) KDD – tereny dróg publicznych: droga dojazdowa.

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu wyrażone numerami i symbolami literowymi wyróżniającymi poszczególne tereny;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) strefa „A” ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem ujętym w rejestrze zabytków;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej „OW”, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 5) stanowisko archeologiczne nr 1/1/76-35 AZP;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) granice obszaru objętego planem.

3. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami informacyjnymi: istniejąca sieć gazociągowa.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 4.** Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

## **Rozdział 4.**

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

**§ 5.** Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi; zakazuje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zaduszonych materiałów powodujących pylenie;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny od 1.MN do 5.MN) oraz jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych (tereny od 1.MU do 3.MU);
- 5) na parkingach, towarzyszących zabudowie wielorodzinnej i usługowej zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi odprowadzanie wód opadowych;

- 6) realizacja planu winna odbywać się w sposób zapewniający utrzymanie poziomów substancji oddziałujących na środowisko gruntowo – wodne, powietrze atmosferyczne, gospodarkę wodno – ściekową i odpadową, poniżej dopuszczalnych dla nich wartości – dotyczy to zarówno emisji gazów, substancji szkodliwych, poziomu hałasu jak i emisji uciążliwych zapachów do otoczenia;
- 7) woda bieżąca dostarczana do obiektów winna spełniać wymagania jakościowe, określone w przepisach odrębnych;
- 8) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

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

#### **§ 6. Brak treści**

##### **1. Ustalenia konserwatorskie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:**

- 1) tereny oznaczone numerami i symbolami 1.MU, 2.MU i 3.MU położone są w obszarze historycznego ośrodka miasta Syców wpisanego do rejestru zabytków decyzją A/1841/395 z dnia 25.11.1956r, dla terenów tych wprowadza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ujętym w rejestrze zabytków; dla terenów tych obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem: obiektów pomocniczych, małej architektury, z dostosowaniem do wartościowej zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów elewacyjnych;
  - b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
  - c) dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położonych w strefie;
  - d) zakaz umieszczania reklam lub tablic reklamowych oraz banerów, z wyjątkiem reklam i tablic reklamowych odnoszących się do przedmiotu działalności prowadzonej w danym budynku lub nieruchomości;
  - e) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, zagospodarowania terenu oraz przebudowy, rozbudowy, remonty) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **2. Ustalenia konserwatorskie w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:**

- 1) tereny oznaczone numerami i symbolami od 1.MN do 4.MN (załącznik nr 1) oraz 5.MN (załącznik nr 2) położone są na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych (stanowisko 6/6/76-35 AZP dla obszaru na załączniku nr 1 i stanowisko 34/34/76-35 AZP dla obszaru na załączniku nr 2); wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków; dla prac ziemnych w obrębie tej strefy wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny oznaczone numerami i symbolami 1.MU, 2.MU i 3.MU położone są na terenie stanowiska archeologicznego nr 1/1/76-35 AZP, miasta średniowiecznego i nowożytnego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/1841/395 decyzją z dnia 25.11.1956 r.; wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków; dla prac ziemnych w na tych terenach wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno -architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem 2.MU (załącznik nr 4) należy uwzględnić działania uwzględniające konieczność zachowania i właściwej ekspozycji znajdującego się na granicy terenu opracowania muru miejskiego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/3027/685 decyzją z dnia 10.05.1960 r.

## **Rozdział 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

#### **§ 7. Brak treści**

1. Na elewacjach budynków mogą być umieszczane szyldy i tablice informacyjne 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.

2. W przypadku budowy ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających terenu 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.** Ustalenia dla poszczególnych terenów określone zostały w rozdziale 14 „szczegółowe ustalenia planu”.

## **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. 1.** W obszarze objętym planem ochronie podlegają tereny przedstawione na załącznikach graficznych nr 3, 4 i 5 wpisane do rejestru zabytków decyzją A/1841/395 z dnia 25.11.1956 r., ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny 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 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej, dojazdowej lub drogi wewnętrznej;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: 400,0 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 60,0 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz jednorodzinnej: 16,0 m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 11.** Na terenach oznaczonych numerem i symbolem od 1.MN do 3.MN przewidzianych na poszerzenie przyległych nieruchomości ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 11.**

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

§ 12. 1. Ustala się drogę dojazdową KDD w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 – 8,0 m (w granicach opracowania).

2. Ustala się obsługę terenów z istniejących dróg publicznych.

3. Stycznie do terenu oznaczonego numerem i symbolem 3.MU ( załącznik nr 5) przebiega droga gminna (ul. Jana Pawła II). Obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące zjazdy. Dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na działkach budowlanych na terenie objętym planem w zależności od możliwości terenowych poszczególnych działek.

5. W granicach działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych (przy czym dopuszcza się, uwzględnienie w bilansie, przylicznych miejsc postojowych) w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) obiekty handlowe - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u;
- 3) restauracje, obiekty gastronomiczne - 1 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) hotele - 1 m.p. / 5 łóżek.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji miejskiej.

3. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w gaz poprzez przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się z sieci gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy;
- 3) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów i przyłączy gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi, na których to występują ograniczenia w zabudowie i w zagospodarowaniu;
- 5) należy zapewnić dostępność do gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci gazowych.

6. Dla zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się:

- 1) przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz linie kablowe niskiego napięcia, dla których pas oddziaływania regulują przepisy odrębne;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb;
- 3) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym;
- 4) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- 5) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. Środki łączności – przyłączyć z sieci wg technicznych warunków przyłączenia. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. Gospodarowanie odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Syców.

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

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

**§ 14.** Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **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.

## **Rozdział 14.**

### **Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 16.** Ustalenia dla terenów oznaczonych numerem i symbolem: od 1.MN do 5.MN (załącznik graficzny nr 1 i 2).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny przewidziane na poszerzenie przyległych nieruchomości);
- 2) uzupełniające:
  - a) dojścia i dojazdy;
  - b) zieleń urządzona;
  - c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN ustala się zakaz zabudowy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (dla terenu 4.MN i 5.MN):

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,50;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) wysokość: do 8,0 m;
- 4) liczba kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) wysokość do kalenicy dla garaży: do 6,0 m;
- 6) dachy zasadnicze: płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych 20 - 45°;
- 8) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) dla terenu 4.MN w odległości 6,0 m od granicy działki;
  - b) dla terenu 5.MN w odległości 9,0 m od granicy działki;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 5.

**§ 17.** Ustalenia dla terenów oznaczonych numerem i symbolem: 1.MU, 2.MU, 3.MU (załącznik graficzny nr 3, 4, 5).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

2) uzupełniające:

- a) parkingi, place;
- b) obiekty małej architektury i zieleń urządzona;
- c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budowa, przebudowa, rozbudowa, remonty budynków istniejących;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynku na granicy działki lub w zbliżeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku na granicy ze ścianą stykącą budynku na sąsiedniej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,50 do 3,50;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 3) wysokość: do wysokości istniejącej; dla terenu 2.MU dopuszcza się możliwość nadbudowy o jedną kondygnację;
- 4) dachy: płaskie; dopuszcza się zmianę geometrii z dachu płaskiego na dach stromy o kącie nachylenia połąci dachowych 20-30 stopni;
- 5) linia zabudowy:
  - a) dla terenu 1.MU ustala się obowiązującą linię zabudowy na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy (na granicy z ulicą Okrężną);
  - b) dla terenu 2.MU ustala się obowiązującą linię zabudowy na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy (na granicy z ulicą Ogrodową);
  - c) dla terenu 3.MU ustala się obowiązującą linię zabudowy na przedłużeniu istniejącej linii zabudowy (na granicy z ulicą Jana Pawła II, Wojska Polskiego i Środkową);
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 5.

## **Rozdział 15.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

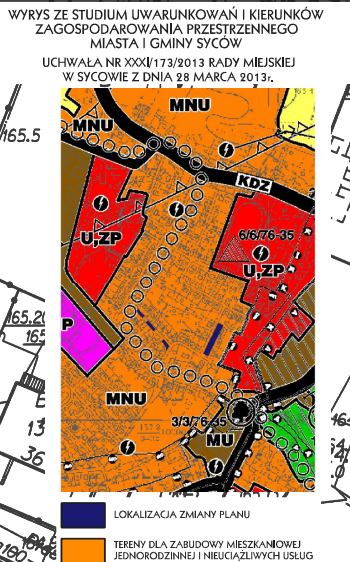
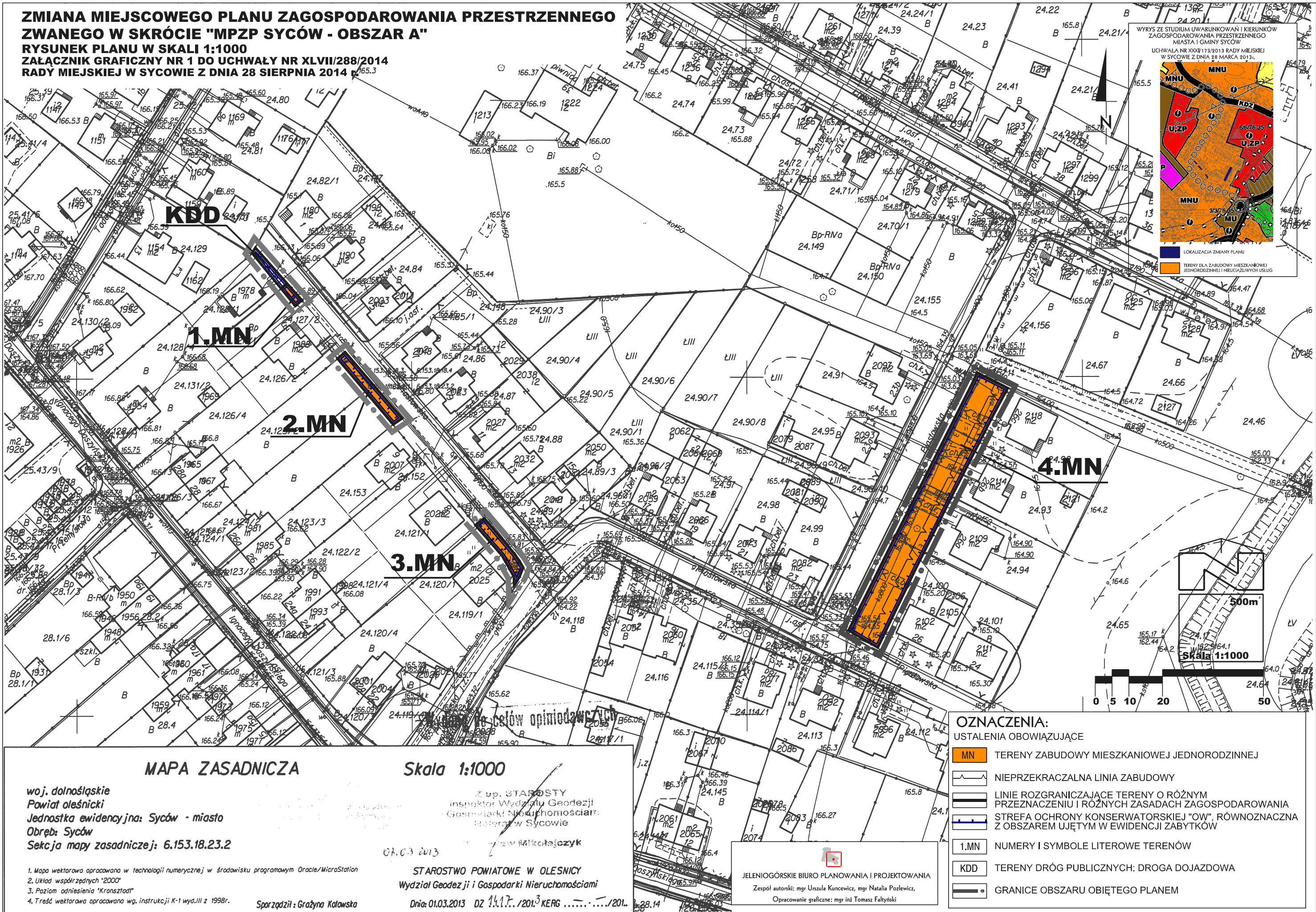
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sycowie

**Bolesław Moniuszko**

## Uzasadnienie

UZASADNIENIE Do uchwały nr XLVII/288/2014 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.08.2014 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A” dla działek: cz. nr 35/11, cz. nr 20/98, nr 2/14, nr 5 i nr 17/1 Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami), Rada Miejska w Sycowie w dniu 20 grudnia 2012 r. podjęła Uchwałę Nr XXVII/144/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana obowiązującego planu miejscowego wynikała z konieczności uregulowania stanu prawnego w zakresie przeznaczenia terenu na polepszenie warunków zamieszkiwania sąsiednich posesji oraz z konieczności zmiany przeznaczenia istniejących obiektów i dostosowania nowej funkcji do aktualnych trendów rynkowych tj. zabudowy wielorodzinnej i usługowej. Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uchwalonym Uchwałą nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28.03.2013 r. Dla celów projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko. Zgodnie z analizami wynikającymi z uwarunkowań ekofizjograficznych tereny objęte zmianą planu stanowią tereny korzystne dla zabudowy pod względem warunków geologiczno – inżynierskich, hydrogeologicznych, topoklimatycznych i przestrzennych. Realizacja ustaleń planu wywoływać będzie w środowisku skutki uciążliwe dla środowiska w stopniu nieznacznym. Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Gminy. Nie stwierdzono występowania obciążeń wobec Gminy Syców. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 października do 29 listopada 2013 r. z możliwością składania uwag do 13 grudnia 2013 r. W dniu 28 listopada 2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 5 uwag dotyczących przeznaczenia działki nr 35/11. Ze względu na przyjęcie uwagi dotyczącej miejsca do zawracania na końcu ul. Piastowskiej, na działce nr 35/11 powtórzono procedurę ponownego opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 marca do 25 kwietnia 2014 r. z możliwością składania uwag do 20 czerwca 2014 r. W dniu 3 kwietnia 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi dotyczące przeznaczenia działki nr 35/11. Uwagi nie zostały uwzględnione. Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U.2013.1235 ze zmianami). W dniu 20 lutego 2013 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Syców o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska. W dniach 23 października 2013 r. i w 19 marca 2014 r. w Gazecie Sycowskiej ukazały się ogłoszenia Burmistrza Miasta i Gminy Syców o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania. Przeprowadzona procedura zawiera niżej wymienione informacje o udziale społeczeństwa. □ Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu. □ Opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnicy, ul. 3 Maja 20 – opinia pozytywna z dnia 14 października 2013 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Plac Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław – opinia pozytywna z dnia 25 października 2013 r. i z dnia 21 lutego 2014 r. □ Zgłoszone uwagi, wnioski. Nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski z zakresu ochrony środowiska. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Sycowie.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZWANEGO W SKRÓCIE "MPZP SYCÓW - OBSZAR A"**  
**RYСУNEK PLANU W SKALI 1:1000**  
**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVII/288/2014**  
**RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 28 SIERPNIA 2014 R.**



**MAPA ZASADNICZA**

**Skala 1:1000**

woj. dolnośląskie  
Powiat oleśnicki  
Jednostka ewidencyjna: Syców - miasto  
Obręb: Syców  
Seksja mapy zasadniczej: 6.153.18.23.2

Z up. STAROSTY  
Inspektor Wydziału Geodezji  
Gos. i Ark. Nieruchomości  
Białogł. w Sycowie

07.03.2013

STAROSTWO POWIATOWE W OLESNICY  
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami

Dnia: 01.03.2013 DZ 14.17. / 2013 KERG ..... / 201...

Sporządził: Grażyna Kotowska

JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA  
Zespół autorski: mgr Urszula Kuncewicz, mgr Natalia Polewicz,  
Opracowanie graficzne: mgr inż. Tomasz Faltynski

- OZNACZENIA:**  
**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW", RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - 1.MN** NUMERY I SYMBOLE LITEROWE TERENÓW
  - KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH: DROGA DOJAZDOWA
  - GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEGO W SKRÓCIE "MPZP SYCÓW - OBSZAR A"

RYСУNEK PLANU W SKALI 1:1000

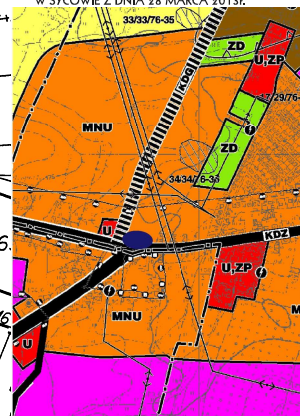
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 DO UCHWAŁY NR XLVII/288/2014

RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 28 SIERPNIA 2014 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY SYCÓW

UCHWAŁA NR XXXI/173/2013 RADY MIEJSKIEJ  
W SYCOWIE Z DNIA 28 MARCA 2013r.



LOKALIZACJA ZMIANY PLANU

TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ I NIEUŻYTKOWYCH USŁUG

Skala 1:1000

STAROSTWO POWIATOWE W OLESNICY  
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami  
Dział 10.03.2015 DZ 10.03.2015 DZ 10.03.2015 DZ 10.03.2015

## OZNACZENIA:

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- 5.MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW", RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 5.MN NUMERY I SYMBOLE LITEROWE TERENÓW
- GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
- USTALENIA INFORMACYJNE
- ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOCIĄGOWA



500m

Skala 1:1000

JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA

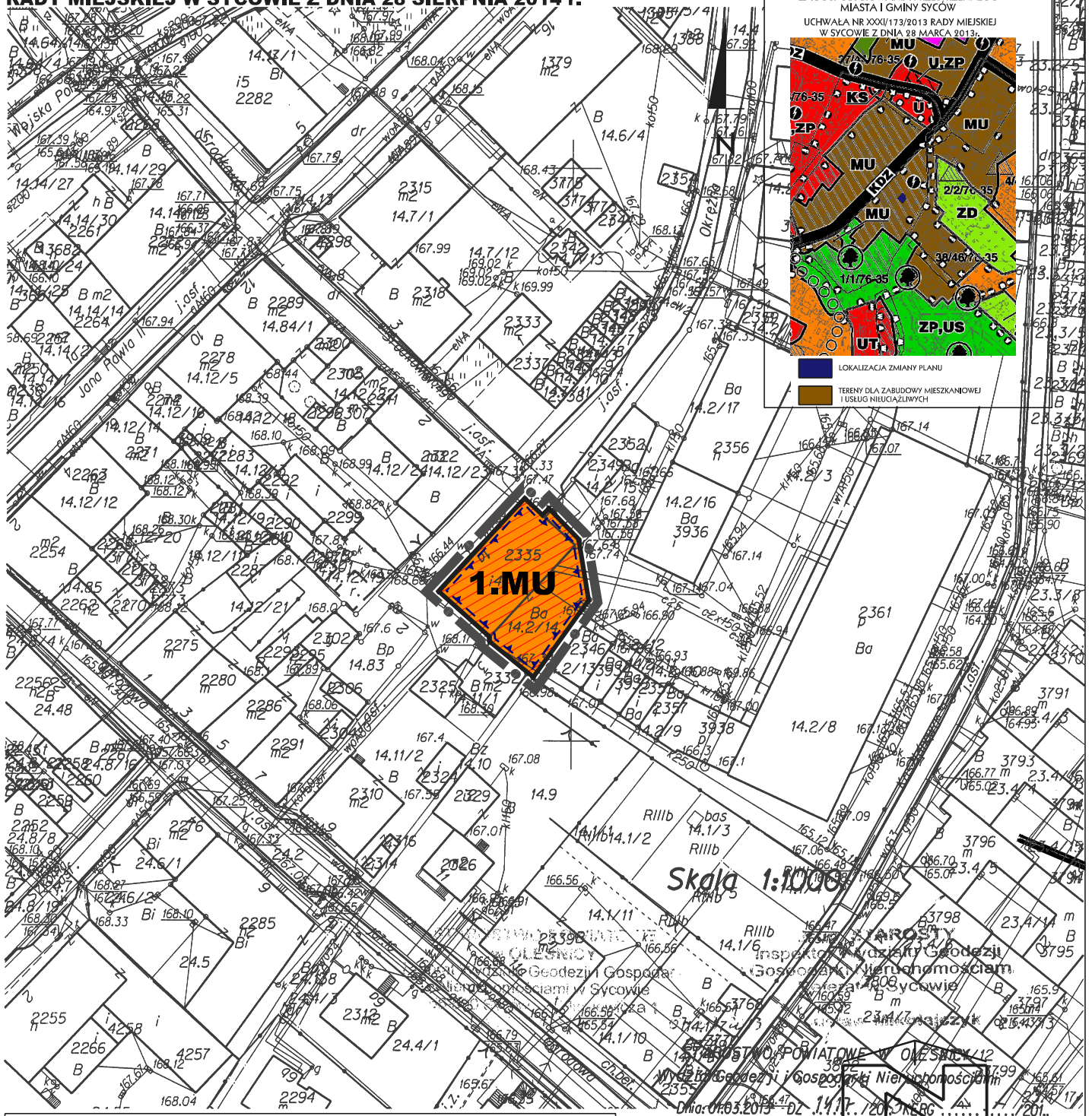
Zespół autorski: mgr Urszula Kuncewicz, mgr Natalia Polzewicz,

Opracowanie graficzne: mgr inż. Tomasz Faltyński

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEGO W SKRÓCIE "MPZP SYCÓW - OBSZAR A"

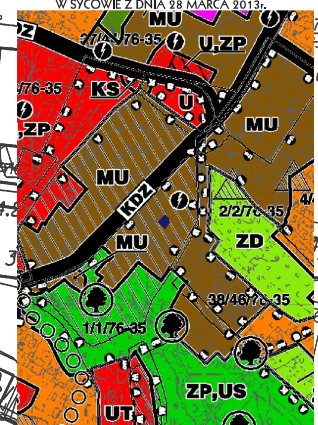
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3 DO UCHWAŁY NR XLVII/288/2014  
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 28 SIERPNI 2014 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY SYCÓW

UCHWAŁA NR XXXI/173/2013 RADY MIEJSKIEJ  
W SYCOWIE Z DNIA 28 MARCA 2013 r.



LOKALIZACJA ZMIANY PLANU  
TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
I USŁUG NIEZABUDOWANYCH

Skala 1:1000

## OZNACZENIA:

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- 1.MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, RÓWNOZNACZNA  
Z OBSZAREM UJĘTYM W REJESTRZE ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW", RÓWNOZNACZNA  
Z OBSZAREM UJĘTYM W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 1/1/76-35 AZP
- 1.MU** NUMERY I SYMBOLE LITEROWE TERENÓW
- GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM

500m

Skala 1:1000

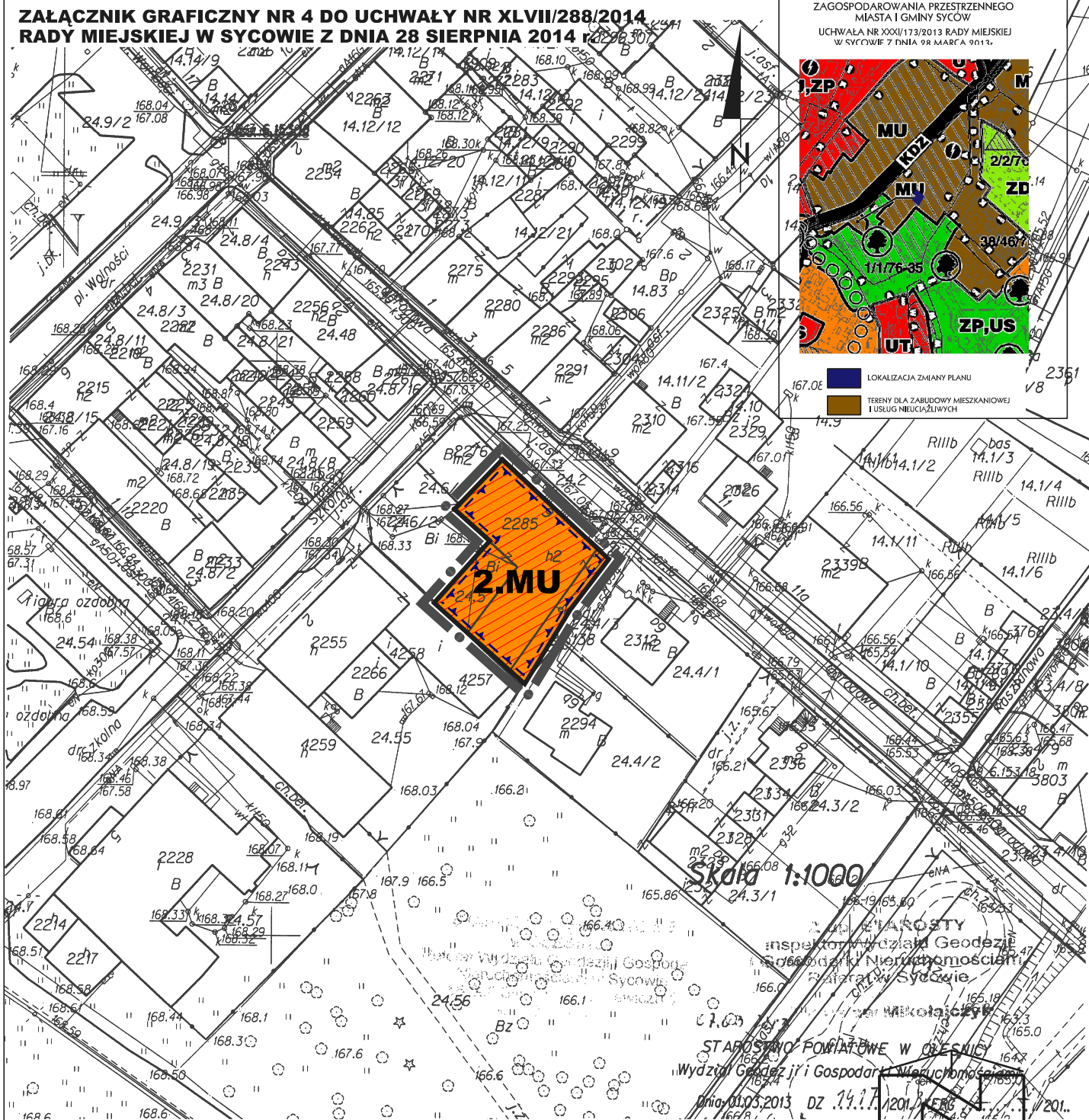


JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA

Zespół autorski: mgr Urszula Kuncewicz, mgr Natalia Polzewicz,

Opracowanie graficzne: mgr inż. Tomasz Faltyński

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 4 DO UCHWAŁY NR XLVII/288/2014  
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 28 SIERPNIA 2014 R.**



## USTALENIA OBOWIAZUJACE

- |                                                                                     |                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ<br>WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ                                 |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM<br>PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA  |
|  | STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, RÓWNOZNACZNA<br>Z OBSZAREM UJĘTĄ W REJESTRZE ZABYTKÓW  |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW", RÓWNOZNACZNA<br>Z OBSZAREM UJĘTĄ W EWIDENCJI ZABYTKÓW |
|  | STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 1/1/76-35 AZP                                                  |
|  | NUMERY I SYMBOLE LITEROWE TERENÓW                                                           |
|  | GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM                                                             |

**Skala 1:1000**

**JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA**  
Zespół autorski: mgr Urszula Kuncewicz, mgr Natalia Pozlewicz,  
Opracowanie graficzne: mgr inż. Tomasz Faltynski

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEGO W SKRÓCIE "MPZP SYCÓW - OBSZAR A"

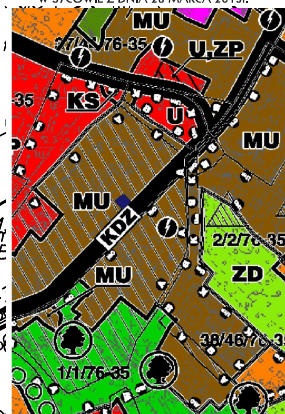
RYСУNEK PLANU W SKALI 1:1000

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 5 DO UCHWAŁY NR XLVIII/288/2014

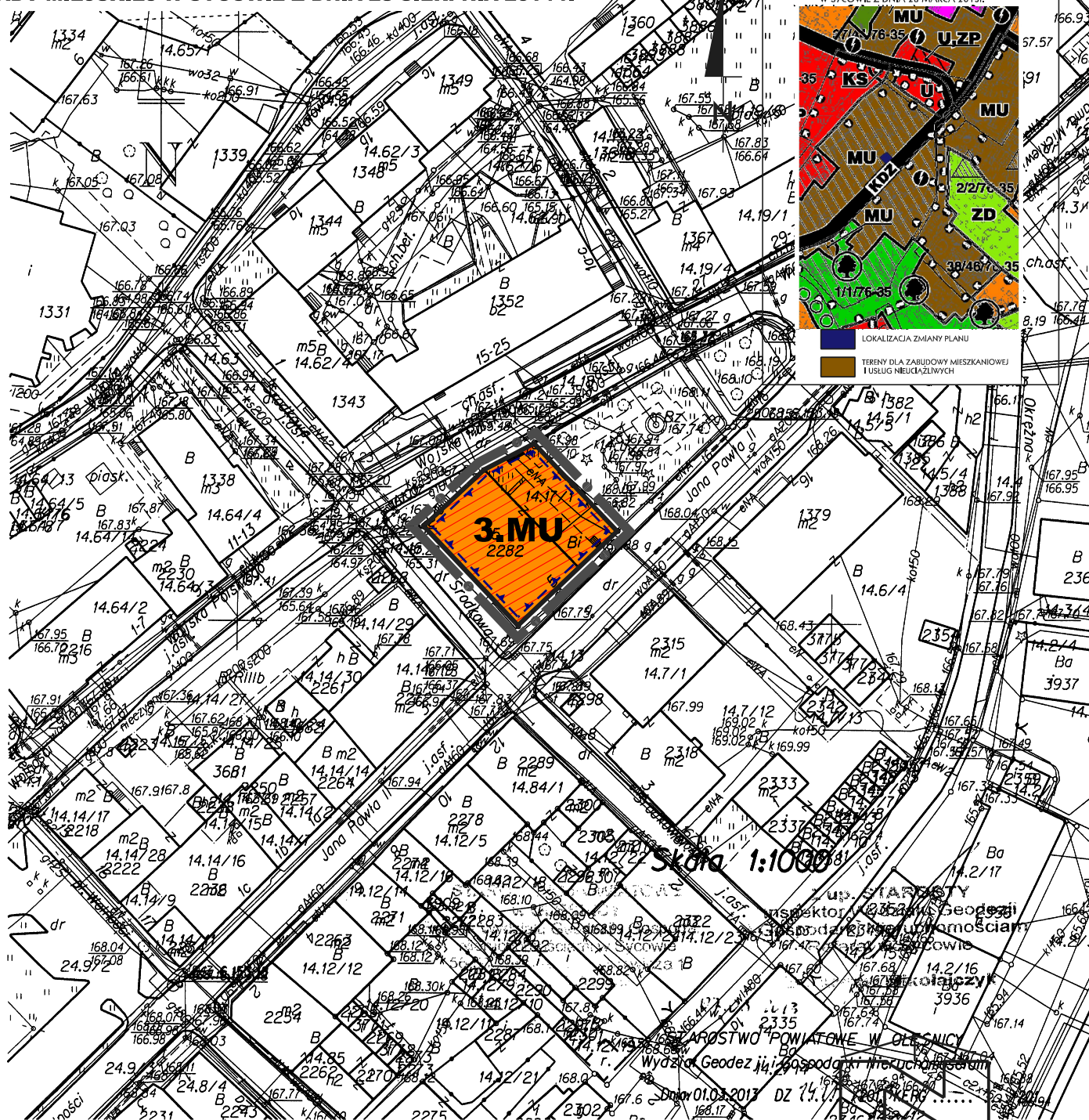
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 28 SIERPNIA 2014 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW

UCHWAŁA NR XXII/173/2013 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE Z DNIA 28 MARCA 2013 r.



LOKALIZACJA ZMIANY PLANU  
TERENY DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ



## OZNACZENIA:

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- 3.MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTĄ W REJESTRZE ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW", RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTĄ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 1/1/76-35 AZP
- 3.MU NUMERY I SYMBOLE LITEROWE TERENÓW
- GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM

500m  
Skala 1:1000



JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA  
Zespół autorski: mgr Urszula Kuncewicz, mgr Natalia Polzewicz,  
Opracowanie graficzne: mgr inż. Tomasz Faltyński

**Załącznik nr 6 do Uchwały Nr XLVII/288/2014 Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia 28.08.2014 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A”  
dla działek: cz. nr 35/11, cz. nr 20/98, nr 2/14, nr 5 i nr 17/1**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 30 października do 29 listopada 2013 r. z możliwością składania uwag do 13 grudnia 2013 r. wpłynęło 5 uwag.

1. **Wnoszący uwagę:** Jarosław Wieczorek, zam. ul. Piastowska 1, Syców, uwaga z dn. 26.11.2013 r.

Pan Jarosław Wieczorek wnosi o zmiany w planie w zakresie wprowadzenia zapisów dotyczących miejsca do zawracania na końcu ul. Piastowskiej, na działce nr 35/11.

Uwaga została uwzględniona.

2. **Wnoszący uwagę:** Magdalena i Jarosław Wieczorek, zam. ul. Piastowska 1, Syców, uwaga z dn. 12.12.2013 r.

Pani Magdalena i Pan Jarosław Wieczorek wnoszą o nie przyjmowanie planu w punktach dotyczących działki 35/11, czyli pasa ruchu przeznaczonego do zawracania na końcu ul. Piastowskiej (ślepa uliczka). Plac ten powinien być przywrócony do stanu pierwotnego, czyli wszystkie przeszkody powinny być usunięte.

Uwaga została uwzględniona.

3. **Wnoszący uwagę:** Patryk Hyra, ul. Piastowska 1, Syców, uwaga z dn. 12.12.2013 r.

Pan Patryk Hyra wnosi o nie przyjmowanie planu w punktach dotyczących działki 35/11, czyli pasa ruchu przeznaczonego do zawracania na końcu ul. Piastowskiej (ślepa uliczka). Plac ten powinien być przywrócony do stanu pierwotnego, czyli wszystkie przeszkody powinny być usunięte.

Uwaga została uwzględniona.

4. **Wnoszący uwagę:** Janina i Bogumił Janik, zam. ul. Piastowska 1, Syców, uwaga z dn. 12.12.2013 r.

Pani Janina i Pan Bogumił Janik wnoszą o nie przyjmowanie planu w punktach dotyczących działki 35/11, czyli pasa ruchu przeznaczonego do zawracania na końcu ul. Piastowskiej (ślepa uliczka). Plac ten powinien być przywrócony do stanu pierwotnego, czyli wszystkie przeszkody powinny być usunięte.

Uwaga została uwzględniona.

5. **Wnoszący uwagę:** Stanisław Janik, zam. ul. Piastowska 24, Syców, uwaga z dn. 12.12.2013 r.

Pan Stanisław Janik wnosi o nie przyjmowanie planu w punktach dotyczących działki 35/11, czyli pasa ruchu przeznaczonego do zawracania na końcu ul. Piastowskiej (ślepa uliczka). Plac ten powinien być przywrócony do stanu pierwotnego, czyli wszystkie przeszkody powinny być usunięte.

Uwaga została uwzględniona.

#### Uzasadnienie.

Uwagi złożone do projektu planu zostały przedłożone do zaopiniowania Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w dniu 16 grudnia 2013 r. Komisja uznała złożone uwagi za zasadne – ponieważ przyjęcie w projekcie planu terenu 1 MN w przedstawionej wersji uniemożliwiłoby wykonanie minimalnego placu nawrotowego na tym fragmencie ul. Piastowskiej.

Komisja wnioskuję aby teren oznaczony symbolem 1 MN został ograniczony do fragmentu obejmującego część działki 127/2. Natomiast fragment obejmujący działkę 128/1 należy przeznaczyć pod tereny komunikacji publicznej czyli jako tereny KDD.

Pan Burmistrz przychylił się do opinii Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i tym samym uwzględnił uwagi złożone do projektu planu.

W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 26 marca do 25 kwietnia 2014 r. z możliwością składania uwag do 13 maja 2014 r. wpłynęły 2 uwagi.

1. **Wnoszący uwagę:** Wioletta i Sylwester Lorenc, zam. ul. Piastowska 2A, Syców, uwaga z dnia 01.04.2014 r.

Mając na uwadze trwający proces zmierzający do uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujący wprowadzenie zapisów dotyczących miejsca do zawracania na końcu ul. Piastowskiej, jako właściciele działki nr 128/1 położonej przy ul. Piastowskiej w Sycowie, stanowczo sprzeciwiają się takim zmianom.

Uwaga nie uwzględniona.

2. **Wnoszący uwagę:** Wioletta i Sylwester Lorenc, zam. ul. Piastowska 2A, Syców, uwaga z dnia 12.05.2014 r.

Państwo Wioletta i Sylwester Lorenc wnoszą o nie przeprowadzanie zmiany w planie w zakresie przeznaczenia terenu pod miejsce do zawracania na końcu ul. Piastowskiej, na działce nr 35/11.

Uwaga nie uwzględniona.

#### Uzasadnienie.

Uwagi złożone do projektu planu zostały przedłożone do zaopiniowania Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w dniu 21 maja 2014 r. Komisja podtrzymała swoją opinię z dnia 16.12.2013 r. Oznacza to, że tereny oznaczone w projekcie planu symbolem 1 MN i KDD pozostają bez zmian.

Pan Burmistrz przychylił się do opinii Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i tym samym odrzucił uwagi złożone do projektu planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Załącznik nr 7 do Uchwały Nr XLVII/288/2014 Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia 28.08.2014 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A”**

dla działek: cz. nr 35/11, cz. nr 20/98, nr 2/14, nr 5 i nr 17/1

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2012.647 ze zmianami) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga co następuje:

uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A” nie obciąża budżetu gminy w zakresie zadań związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz ich finansowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej