

UCHWAŁA NR IV/16/2015
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 29 stycznia 2015 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. 2013.594 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 XXXVII/209/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 24.10.2013 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: nr 11/3 am.4 obręb Syców; nr 52/1 am.28 obręb Syców; nr 67, 69, 18/1, 19/2, 31/7 am.21 obręb Syców; nr 11 am.28 obręb Syców; nr 145/14 am.1 obręb Wioska; nr 20/91 am.26 obręb Syców; 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 nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 3) załącznik nr 3 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 4) załącznik nr 4 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 5) załącznik nr 5 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 6) załącznik nr 6 - rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały;
- 7) załącznik nr 7 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;
- 8) załącznik nr 8 - 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 i 10 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: nr 11/3 am.4 obręb Syców; nr 52/1 am.28 obręb Syców; nr 67, 69, 18/1, 19/2, 31/7 am.21 obręb Syców; nr 11 am.28 obręb Syców; nr 145/14 am.1 obręb Wioska; nr 20/91 am.26 obręb Syców;
- 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 te rodzaje zabudowy usługowej, które nie powodują znaczącego oddziaływania na środowisko zgodnie z rozporządzeniem w tej sprawie.

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) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej,
- 4) KD – tereny dróg publicznych: KDG – głównych, KDD -dojazdowych.

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 B ochrony konserwatorskiej;
- 4) strefa OW ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków;
- 5) stanowisko archeologiczne nr 35/42/76-35 AZP;
- 6) stanowisko archeologiczne nr 34/34/76-35 AZP;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) granice obszaru objętego planem.

3. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami informacyjnymi: linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15 kV wraz z pasem terenu ochronnego;

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 zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 3) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów od 1.MN do 4.MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dla terenów MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na parkingach, towarzyszących zabudowie usługowej i wielorodzinnej zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi odprowadzanie wód opadowych;
- 5) 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;

- 6) z terenów utwardzonych odprowadzanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) stycznie do granic planu (załącznik nr 1 i nr 3) przylega rów melioracyjny R-C-2 oraz odpowiednio rów melioracyjny R-J₇, w związku z tym na tych terenach zabrania się m.in. zmiany stanu wód na gruncie, ze szkodą dla gruntów sąsiednich, niszczenia lub uszkodzania urządzeń melioracji szczegółowych i wykonywania w pobliżu tych urządzeń robót oraz innych czynności, które mogą spowodować zmniejszenie wytrzymałości lub przydatności gospodarczej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6. 1. Ustalenia konserwatorskie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego

- 1) dla terenów oznaczonych numerem i symbolem 2.U (załącznik nr 2) wprowadza się strefę B ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zespoły zabudowy oraz kompozycje zieleni;
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru;
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych i sieci komunikacyjnych;
 - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania;
 - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych);
 - g) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;
 - h) nowe budynki winny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni;
 - i) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - j) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, matowym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - k) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości;
 - l) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej podbudowie;
 - m) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;
 - n) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
 - o) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - p) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;

- q) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- r) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych; istniejące należy sukcesywnie zastępować ziemnymi;

2. Ustalenia konserwatorskie w zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

- 1) na terenach oznaczonych numerem i symbolem 3.U (załącznik nr 3) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 35/42/76-35 AZP, ślad osadniczy pradziej, ślad osadniczy późne fazy wczesnego średniowiecza, osada, późne średniowiecze;
- 2) dla całego obszaru na załączniku nr 3 wprowadza się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach oznaczonych numerem i symbolem 4.MN (załącznik nr 6) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 34/34/76-35 AZP, osada późne średniowiecze, XIV – I poł. XV w., osada okres nowożytny XVII – XVIII w.;
- 4) dla całego obszaru na załączniku nr 6 wprowadza się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla całego obszaru na załączniku nr 2 i nr 4 wprowadza się strefę OW ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków; dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9. 1. W obszarze objętym planem ochronie podlegają tereny przedstawione w § 6 ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania 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 wielorodzinnej: 700,0 m²;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 800,0 m²;
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 600,0 m²;
 - d) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej: 300,0 m²;
 - e) dla zabudowy usługowej: 1200,0 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej: 15,0 m;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 18,0 m;
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 12,0 m;
 - d) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej: 8,0 m;
 - e) dla zabudowy usługowej: 25,0 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, za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 11.

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

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w obszarze objętym zmianą planu (na załączniku nr 6) tworzą drogi publiczne:

- 1) droga główna KDG w liniach rozgraniczających o szerokości 5,5 m (w granicach opracowania);
- 2) droga dojazdowa KDD w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m.

2. Ustala się następującą obsługę terenów:

- 1) stycznie do terenu oznaczonego numerem i symbolem 1.U (załącznik nr 1) przebiega droga wojewódzka nr 449; obsługa komunikacyjna terenu poprzez dz. nr 11/2dr., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego numerem i symbolem 2.U (załącznik nr 2) poprzez istniejące zjazdy;
- 3) stycznie do terenu oznaczonego numerem i symbolem 3.U (załącznik nr 3) przebiega droga S 8; obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić poprzez ulicę Graniczną;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego numerem i symbolem 1.MN (załącznik nr 4) z ul. Marii Konopnickiej i ul. Kusocińskiego;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego numerem i symbolem 2.MN i 3.MN (załącznik nr 5) z ul. Bukowej;

6) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego numerem i symbolem 4.MN i MW (załącznik nr 6) z dróg 1.KDD, 2.KDD i KDG.

3. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym 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 w oparciu o następujące wskaźniki:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;

2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p. / 50 m² p.u;

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

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub 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;

2) dopuszcza się możliwość budowy stacji gazowych;

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 zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) przez teren opracowania przebiegają następujące linie elektroenergetyczne:

a) linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia 0,4 kV (załącznik nr 2);

b) linie kablowe niskiego napięcia 0,4 kV (załącznik nr 4);

c) linia napowietrzna średniego napięcia 15 kV oraz linia kablowa niskiego napięcia 0,4 kV (załącznik nr 5);

d) linie napowietrzne średniego napięcia 15 kV (załącznik nr 6);

2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od napowietrznych linii elektroenergetycznych, dla których wydzielony pas terenu ochronnego wynosi:

a) dla linii 15 kV: 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

b) dla linii 0,4 kV: 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;

3) istnieje możliwość zmniejszenia pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;

5) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia;

6) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym;

7) obowiązuje zakaz zabudowy na obszarze jezdni i ciągów pieszych.

7. Środki łączności – przyłączy z sieci zgodnie z przepisami odrębnymi. 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 3.MN (załącznik graficzny nr 4 i 5).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny przewidziane na poszerzenie przyległych nieruchomości);
- 2) uzupełniające:
 - a) dojeżdża i dojazdy;
 - b) zieleni 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 za wyjątkiem obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych numerem i symbolem: 4.MN (załącznik graficzny nr 6).

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne: usługi wbudowane lub dobudowane do max. 40% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych; budynki gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleni urządzona; obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub bliźniaczej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 4) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m;
- 5) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 6) dachy zasadnicze dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 – 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej):
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 800 m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²;

- 8) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna w odległości 10,0 m od dróg KDG oraz 6,0 m od drogi KDD i 6,0 m od granicy działki z drogą nr ew. gr. 27/1;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: MW (załącznik graficzny nr 6).

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) usługi w parterze;
- c) garaże w zabudowie szeregowej lub podziemne dla zabudowy wielorodzinnej;
- d) budynki gospodarcze i garaże dla zabudowy jednorodzinnej;
- e) parkingi, place i zieleń urządzona;
- f) obiekty małej architektury i zieleń urządzona;
- g) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowa wielorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) zabudowa jednorodzinna w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole;
- 4) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla całego zespołu garaży oraz zabudowy szeregowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej: 0,2;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej: 2,00;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej: 0,2;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy jednorodzinnej: 1,00;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 6) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 16,5 m;
- 7) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m;
- 8) wysokość do kalenicy dla garaży i budynków gospodarczych: do 6,0 m;
- 9) dachy zasadnicze dla zabudowy wielorodzinnej i garaży towarzyszących tej zabudowie: płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe;
- 10) dachy zasadnicze dla zabudowy jednorodzinnej, garaży i budynków gospodarczych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30 - 45°;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych dla zabudowy wielorodzinnej 20 - 45°;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej):
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej: 700,0 m²;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 800,0 m²;
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 600,0 m²;
 - d) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej: 300,0 m²;

13) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od dróg KDD i od granicy działki z drogą nr ew. gr. 27/1 oraz 10,0 m od drogi KDG.

14) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.U; 2.U; 3.U (załącznik graficzny nr 1, 2, 3).

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) uzupełniające:

a) budynki gospodarcze;

b) parkingi, place;

c) obiekty małej architektury i zieleni urządzona;

d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zabudowa w formie wolnostojącej;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla terenu 2.U i 3.U: 0,05; dla terenu 1.U: 0,10;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla terenu 1.U i 3.U: 2,00; dla terenu 2.U: 0,5;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;

4) wysokość do kalenicy budynków usługowych: do 12,0 m;

5) wysokość do kalenicy budynków gospodarczych: do 9,0 m;

6) dachy zasadnicze budynków usługowych i budynków gospodarczych: płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe;

7) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów stromych 20 - 45°;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej (nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej): 1200,0 m²;

9) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu jako linia nieprzekraczalna w odległości:

a) 17,0 m od granicy działki z drogą wojewódzką nr 449 (minimum 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 449), dla terenu 1.U;

b) 15,0 m od granicy działki z drogą nr ew. gr. 28/21 i 28/53, dla terenu 2.U;

c) 30,0 m od granicy działki z drogą S 8; 15,0 m od granicy działki z drogą nr ew. gr. 20/5dr i 6,0 m od granicy działki z drogą nr ew. gr. 16/5dr, dla terenu 3.U;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 3.

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

Do uchwały nr IV/16/2015 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A” dla działek: nr 11/3 am.4 obręb Syców; nr 52/1 am.28 obręb Syców; nr 67, 69, 18/1, 19/2, 31/7 am.21 obręb Syców; nr 11 am.28 obręb Syców; nr 145/14 am.1 obręb Wioska; nr 20/91 am.26 obręb Syców. 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 24 października 2013 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVII/209/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana obowiązującego planu miejscowego wynika z wniosków zgłoszonych przez inwestorów do opracowania zmiany planu oraz konieczności porządkowania ładu przestrzennego w mieście Sycowie, a także z konieczności uregulowania stanu prawnego w zakresie przeznaczenia terenu na polepszenie warunków zamieszkiwania sąsiednich posesji. 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 nie będzie ani w sposób bezpośredni, ani też pośrednio znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony cennych przyrodniczo obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „O ochronie przyrody”. 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 24 września do 23 października 2014 r. z możliwością składania uwag do 07 listopada 2014 r. W dniu 09 października 2014 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi. 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 15 stycznia 2014 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sysów o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska. W dniu 17 września 2014 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sysów 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 zastrzeżeniami z dnia 14 lipca 2014 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Plac Powstańców Warszawy 1, 50-153 Wrocław – opinia pozytywna z dnia 11 lipca 2014 r. • Zgłoszone uwagi, wnioski. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oleśnicy złożył do projektu planu następujące zastrzeżenia: 1. 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; Uwagę uwzględniono w zapisach planu. 2. Woda bieżąca dostarczana do obiektów winna spełniać wymagania jakościowe określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2007 r. Nr 61, poz. 417 z późn. zmianami). Uwagę nie uwzględniono – szczegółowy zapis wynikający z przepisów odrębnych do realizacji nie na etapie planu miejscowego. 3. Tereny utwardzone winny być objęte systemem kanalizacji deszczowej, a ścieki deszczowe przed odprowadzeniem do tego systemu odpowiednio oczyszczone. Uwaga jest już ujęta w zapisach planu § 5. 4. Po zakończeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, Burmistrz Miasta i Gminy Syców, w trybie art. 17 pkt. 6 lit. „a” ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winien zwrócić się z odrębnym wnioskiem do DPWIS we Wrocławiu o zaopiniowanie powyższego projektu planu. Projekt planu poddano opiniowaniu godnie z ustawą jak wyżej. 5. W przypadku realizacji na terenie objętym planem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyszczególnionych w obecnie obowiązującym Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397), wydanie decyzji stanowiącej pozwolenie na budowę poprzedzone winno być przeprowadzeniem postępowania

w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z obowiązującymi zapisami zawartymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235). Uwaga informacyjna niepodlegająca ustaleniom w planie miejscowym. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu złożył uwagę dotyczącą rozważenia możliwości wprowadzenia zieleni izolacyjnej na terenach 4.MN i MW w bezpośrednim sąsiedztwie drogi głównej, która może stanowić potencjalne źródło hałasu. W ustaleniach planu miejscowego dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej na ww. terenach. Realizacja tego zapisu będzie uzależniona od faktycznych potrzeb indywidualnych właścicieli działek. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Sycowie.

**Załącznik nr 7 do Uchwały Nr IV/16/2015 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 29 stycznia 2015 r.**

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

*dla działek: nr 11/3 am.4 obręb Syców; nr 52/1 am.28 obręb Syców; nr 67, 69, 18/1, 19/2,
31/7 am.21 obręb Syców; nr 11 am.28 obręb Syców; nr 145/14 am.1 obręb Wioska;
nr 20/91 am.26 obręb Syców.*

**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 związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Załącznik nr 8 do Uchwały Nr IV/16/2015 Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 29 stycznia 2015 r.**

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

*dla działek: nr 11/3 am.4 obręb Syców; nr 52/1 am.28 obręb Syców; nr 67, 69, 18/1, 19/2,
31/7 am.21 obręb Syców; nr 11 am.28 obręb Syców; nr 145/14 am.1 obręb Wioska;
nr 20/91 am.26 obręb Syców.*

**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