

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**  
**NR XXXVII/205/09**

z dnia 28 maja 2009 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. 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 XXVI/126/08 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 19 czerwca 2008 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 października 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 listopada 2007 r., uchwała się, co następuje:

R O Z D Z I A Ł 1

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP SYCÓW – OBSZAR A” dla dz. nr: 19/264, 19/266, 19/267, 19/263, 19/265, am. 12; dz. nr: 20/91, am. 26; dz. nr: 5/2, 5/29, am. 25; dz. nr: 7/13, 8/6, 9/6, 9/8, 9/5, am. 3 i dz. nr 27/1, am. 28 w Sycowie, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiących załączniki graficzne nr 1, 2, 3, 4 i 5 do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 2 do uchwały;
  - 3) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 3 do uchwały;
  - 4) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 4 do uchwały;
  - 5) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 5 do uchwały;
  - 6) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu – załącznik nr 6;
  - 7) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 7.
3. Zmiana 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 marca 2004 r.) dotyczy zmiany przeznaczenia:
  - 1) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 1, który ulega zmianie z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną;
  - 2) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 2, który ulega zmianie z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszaną, tj. zabudowę wielorodzinną lub jednorodziną;
  - 3) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 3, który ulega zmianie z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną;
  - 4) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 4, który ulega zmianie z funkcji:
    - zieleni parkowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (dz. nr 7/13, 8/6, 9/8),
    - usług na zieleni parkową (dz. nr 9/6),
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszaną wielorodzinną lub jednorodziną (dz. nr 9/5);
  - 5) terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 5, który ulega zmianie z funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej na zabudowę garażową.
4. Załączniki nr 1, 2, 3, 4 i 5 stanowią integralną część niniejszej uchwały.
5. Plan określa:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

## § 2

Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „dach symetryczny” – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci;
- 2) „funkcja terenu” – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 3) „funkcja podstawowa terenu” – należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu;
- 4) „funkcja uzupełniająca” – należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą funkcji podstawowej, która nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) „gabaryt obiektu” – należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;
- 6) „linia rozgraniczająca” – należy przez to rozumieć obowiązującą linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący;
- 7) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna z części 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) „ciążliwość” – 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) „wskaźnik zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynku do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
- 13) „wymagany układ kalenicy” – należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
- 14) „zabudowa” – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

## R O Z D Z I A Ł 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) ZP – tereny zieleni urządzonej – parkowej;
  - 4) KS – tereny obsługi komunikacji samochodowej – garaże;
  - 5) KD – tereny dróg publicznych: KD-G – głównych, KD-D – dojazdowych.
2. Oznaczenia na rysunku planu sieci infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz strefy ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody, położone poza obszarem opracowania planu nie są ustaleniami obowiązującymi i stanowią jedynie informację.
3. Określona w planie funkcja terenu wskazuje podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.
4. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące.

## ROZDZIAŁ 3

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 4

1. Dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW, 2.MW, 3.MW i 5.MW ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - usługi wbudowane lub dobudowane do maks. 30% powierzchni zabudowy budynku;
    - garaże w zabudowie szeregowej;
    - parkingi i place;
    - rekreacja, zieleń urządzona;
    - obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem 4.MW,MN; 6.MW,MN ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub zamiennie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - usługi wbudowane lub dobudowane do maks. 50% powierzchni zabudowy budynku;
    - budynki gospodarcze wolno stojące lub dobudowane dla zabudowy jednorodzinnej;
    - garaże w zabudowie szeregowej dla zabudowy wielorodzinnej;
    - parkingi i place;
    - rekreacja, zieleń urządzona;
    - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się realizację zabudowy jednorodzinnej w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem 7.ZP ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - obiekty małej architektury oraz urządzenia sportu i rekreacji, na powierzchni nieprzekraczającej 20% terenu oznaczonego symbolem ZP;
    - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem 8.MN, 9.MN ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - budynki gospodarcze wolno stojące lub dobudowane;
    - rekreacja, zieleń urządzona;
    - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się realizację zabudowy w formie wolno stojącej.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem 10.KS ustala się następujące przeznaczenie:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: garaże w zabudowie szeregowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu:
    - parkingi, place;
    - zieleń urządzona;
    - obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) dopuszcza się realizację obiektów na granicy działki.
6. Obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

## ROZDZIAŁ 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 5

Dla terenów objętych miejscowym planem ustala się:

- 1) obszar objęty zmianą planu przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 położony jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej dla ujęcia wody Syców – Wioska, na terenie której, zgodnie z Decyzją Wojewody Kaliskiego nr Osgw 6210/36/96 z 29 lipca 1996 r., ustala się następujące zakazy i ograniczenia:
  - stosowania nadmiernej ilości nawozów sztucznych;
  - wydobywania kopalin;
  - lokalizowania ferm hodowlanych, składowisk odpadów promieniotwórczych, magazynów materiałów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu;
- 2) odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, wywożone na wysypisko odpadów komunalnych, zgodnie z zawartą umową; dopuszcza się gromadzenie odpadów biodegradowalnych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie przewiduje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 3) preferowanie wprowadzanie jako paliw gazu i oleju opałowego oraz innych ekologicznych nośników energii i paliw, dla wyeliminowania tzw. „niskiej” emisji zanieczyszczeń powietrza;

- 4) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 5) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi.

## R O Z D Z I A Ł 5

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

#### § 6

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu oznaczonego symbolem 10.KS, w której obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg i placów, kompozycje wewnątrz urbanistycznych) oraz poszczególne elementy tego układu;
  - 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej;
  - 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
  - 4) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
  - 5) w przypadku ewentualnych nowych inwestycji 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 pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
  - 6) w przypadku realizacji nowej zabudowy, a także przebudowy bądź rozbudowy obiektów już istniejących, należy uwzględnić wymóg nawiązania do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, gabarytów, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, charakteru stolarki okiennej okien i drzwi, materiału oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 8) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
  - 9) zakazuje się lokalizacji wieżowych konstrukcji związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
  - 10) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
  - 11) wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, przebudowy, rozbudowy, remonty i zagospodarowanie terenu) w obszarze strefy „B” należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW,MN, 7.ZP, 8.MN, 9.MN ustala się:
  - 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, pokrycia dachu i kolorystyki – wymagany materiał pokryciowy dachówka lub materiał dachówkopodobny; wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu;
  - 2) przy planowaniu obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych kompleksów mieszkalnych należy przewidzieć rozwiązania przestrzenno-architektoniczne w oparciu o jednolitą koncepcję, w tym należy ustalić położenie budynków względem dróg i obowiązującą linię zabudowy, gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowy przedział nachylenia połaci dachowych);
  - 3) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
  - 4) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego – wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości;
  - 5) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.
3. Dla terenów objętych zmianą planu ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych.
  - 1) W obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. W razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

- 2) Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. W ich obszarze oraz w bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych za pozwoleniem konserwatorskim.

## ROZDZIAŁ 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

#### § 7

Nie wprowadza się ustaleń ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

## ROZDZIAŁ 7

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

#### § 8

1. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW, 2.MW, 3.MW i 5.MW:
  - 1) linia zabudowy – jako linia nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt 2;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,45;
  - 3) maksymalna wysokość do kalenicy: 13 m;
  - 4) dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20–45°;
  - 5) układ kalenicy głównej: dowolny.
2. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 4.MW,MN; 6.MW,MN:
  - 1) linia zabudowy – jako linia nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt 2;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - dla zabudowy wielorodzinnej: 0,45;
    - dla zabudowy jednorodzinnej: 0,40;
  - 3) wysokość do kalenicy:
    - dla zabudowy wielorodzinnej: do 13 m;
    - dla zabudowy jednorodzinnej: od 7,0 do 9,0 m i do 6,0 m dla budynków gospodarczych;
  - 4) dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20–45° dla zabudowy wielorodzinnej i 30–45° dla zabudowy jednorodzinnej;
  - 5) układ kalenicy głównej:
    - dowolny dla zabudowy wielorodzinnej;
    - dowolny, ale jednolity dla całego zespołu zabudowy jednorodzinnej.
3. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 7.ZP:
  - 1) maksymalna wysokość do kalenicy dla obiektów małej architektury: 8,0 m.
4. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 8.MN, 9.MN:
  - 1) linia zabudowy – jako linia nieprzekraczalna zgodnie z § 12 pkt 2;
  - 2) minimalne parametry działek:
    - powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;
    - szerokość działki – 18 m;
  - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
  - 4) wysokość do kalenicy: od 7,0 do 9,0 m i do 6,0 m dla budynków gospodarczych;
  - 5) dachy zasadniczej bryły budynku: strome, symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30–45°;
  - 6) układ kalenicy głównej: równoległy do pasa drogowego.
5. Ustala się następujące wskaźniki i parametry dla terenów oznaczonych symbolem 10.KS:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,7;
  - 2) zabudowa w zwartych zespołach;
  - 3) dachy dwu lub czterospadowe, symetryczne o kącie nachylenia dachu połaci od 20° do 35°, dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci ok. 15°;
  - 4) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla całego zespołu garaży;
  - 5) układ kalenicy do pasa drogowego – dowolny, ale jednakowy dla całego zespołu obiektów.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy garaży lokalizowanych na terenach zabudowy wielorodzinnej zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 5 pkt 2–5.
7. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych i zaopatrzenia w gaz nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy oraz parametrów dotyczących konstrukcji i kształtu dachów.

## ROZDZIAŁ 8

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

#### § 9

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## ROZDZIAŁ 9

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### § 10

1. Ustala się niżej wymienione zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - 1) obowiązek wykonywania podziałów w sposób zapewniający dostęp do ulicy publicznej, dojazdowej lub ulicy wewnętrznej;
  - 2) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dostęp do ulicy publicznej klas wyższych niż dojazdowa pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą;
  - 3) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczenie drogi wewnętrznej o szerokości minimum 5,0 m, łączącej nową działkę z ulicami publicznymi.
2. Obowiązują parametry minimalnej powierzchni i szerokości działki zawarte w § 8.

## ROZDZIAŁ 10

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

#### § 11

Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) dopuszczenie stosowania elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
- 3) na terenie pasów ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, które wynoszą po 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej; dopuszcza się zabudowę pod liniami energetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

## ROZDZIAŁ 11

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

#### § 12

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w obszarze objętym zmianą planu tworzą:
  - 1) droga główna KD-G w liniach rozgraniczających o szerokości 5,5 m (w granicach opracowania);
  - 2) drogi dojazdowe KD-D w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m.
2. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej ulicy, następujące elementy:
  - 1) pasy drogowe (jezdnie);
  - 2) pasy drogowe dróg, obsługujących tereny przyległe;
  - 3) ciągi piesze (chodniki);
  - 4) ścieżki rowerowe (w zależności od potrzeb);
  - 5) zieleń izolacyjna i ozdobna;
  - 6) miejsca postojowe;
  - 7) urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
3. Obsługa projektowanych terenów z dróg publicznych na warunkach określonych przez administratora drogi:
  - 1) terenu oznaczonego symbolem 1.MW, 2.MW i 3.MW z dróg dojazdowych KD-D;
  - 2) terenu oznaczonego symbolem 4.MW,MN z drogi dojazdowej KD-D;
  - 3) terenu oznaczonego symbolem 5.MW z drogi dojazdowej KD-D;
  - 4) terenu oznaczonego symbolem 6.MW,MN, 7.ZP, 8.MN i 9.MN z drogi lokalnej KD-L i dróg dojazdowych KD-D;
  - 5) terenu oznaczonego symbolem 10.KS z drogi zbiorczej KD-Z (ul. Wrocławskiej) poprzez działkę nr 27/4.
4. Ustala się minimalną odległość linii zabudowy od dróg publicznych, która powinna wynosić:
  - 1) 10,0 m od pasa drogowego drogi głównej KD-G;
  - 2) 7,0 m od pasa drogowego drogi lokalnej KD-L;

3) 6,0 m od pasa drogowego drogi dojazdowej KD-D.

### § 13

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, według warunków przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez administratora sieci.
2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji miejskiej, zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci.
3. Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych na teren własny nieutwardzony.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą.
5. Zaopatrzenie w gaz ziemny grupy E/GZ-50 jest możliwe z sieci gazociągu niskiego i średniego ciśnienia. Przyłączenie nowego odbiorcy 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 i niskiego ciśnienia. Należy uwzględnić rezerwację pasa terenu pod lokalizację sieci gazowej. W zakresie sieci gazowych ustala się:
  - 1) dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowania zmian planu;
  - 2) należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z § 9 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
6. W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgodnione pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej oraz dostawy gazu. Techniczne warunki rozwoju systemu przesyłowego określone będą przez operatora sieci w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz potencjalnych klientów i ich dostawców gazu.
7. Dla zaopatrzenie w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:
  - 1) przez teren opracowania na załączniku graficznym nr 3 i 4 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 20 kV, dla której pas ochronny wynosi po 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii; w pasie terenu ochronnego ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z technicznymi warunkami przyłączenia do sieci energetycznej wydanymi przez operatora sieci; w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania w zakresie zasilania w energię elektryczną, a zasilanie z istniejącej sieci nie będzie możliwe, dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego napięcia oraz niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora sieci; określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zaopatrzenia na moc; w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, operator sieci wskaże miejsca pod ich budowę; jeżeli operator sieci nie będzie mógł pozyskać wskazanego gruntu dla potrzeb budowy stacji transformatorowych, istnieje możliwość innej lokalizacji;
  - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
  - 4) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym; sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci;
  - 5) wszystkie istniejące na obszarze opracowania urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.
8. Środki łączności – przyłączy z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez zakład telekomunikacji.
9. Rozbudowa i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
10. Gospodarowanie odpadami – odpady komunalne do zamykanych kubłów, wywożone na wysypisko odpadów komunalnych, zgodnie z zawartą umową.

### R O Z D Z I A Ł 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 niepowodowania zanieczyszczeń środo-

wiska oraz niestwarzania 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 0,1%, 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.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

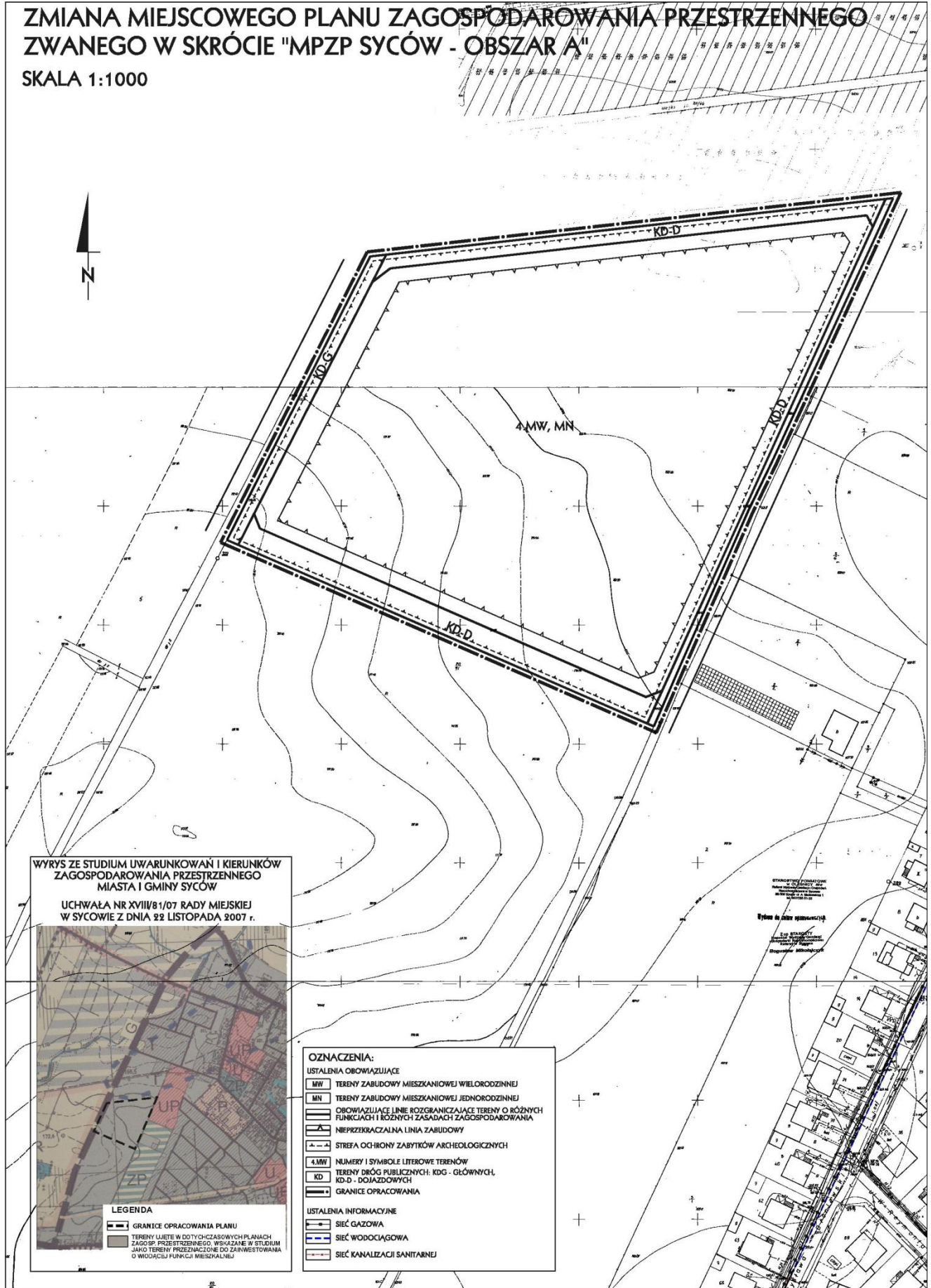
*BOLESŁAW MONIUSZKO*





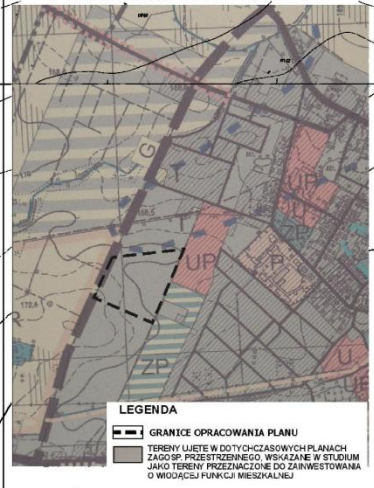
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEGO W SKRÓCIE "MPZP SYCÓW - OBSZAR A"

SKALA 1:1000



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

UCHWAŁA NR XVIII/81/07 RADY MIEJSKIEJ  
W SYCOWIE Z DNIA 22 LISTOPADA 2007 r.

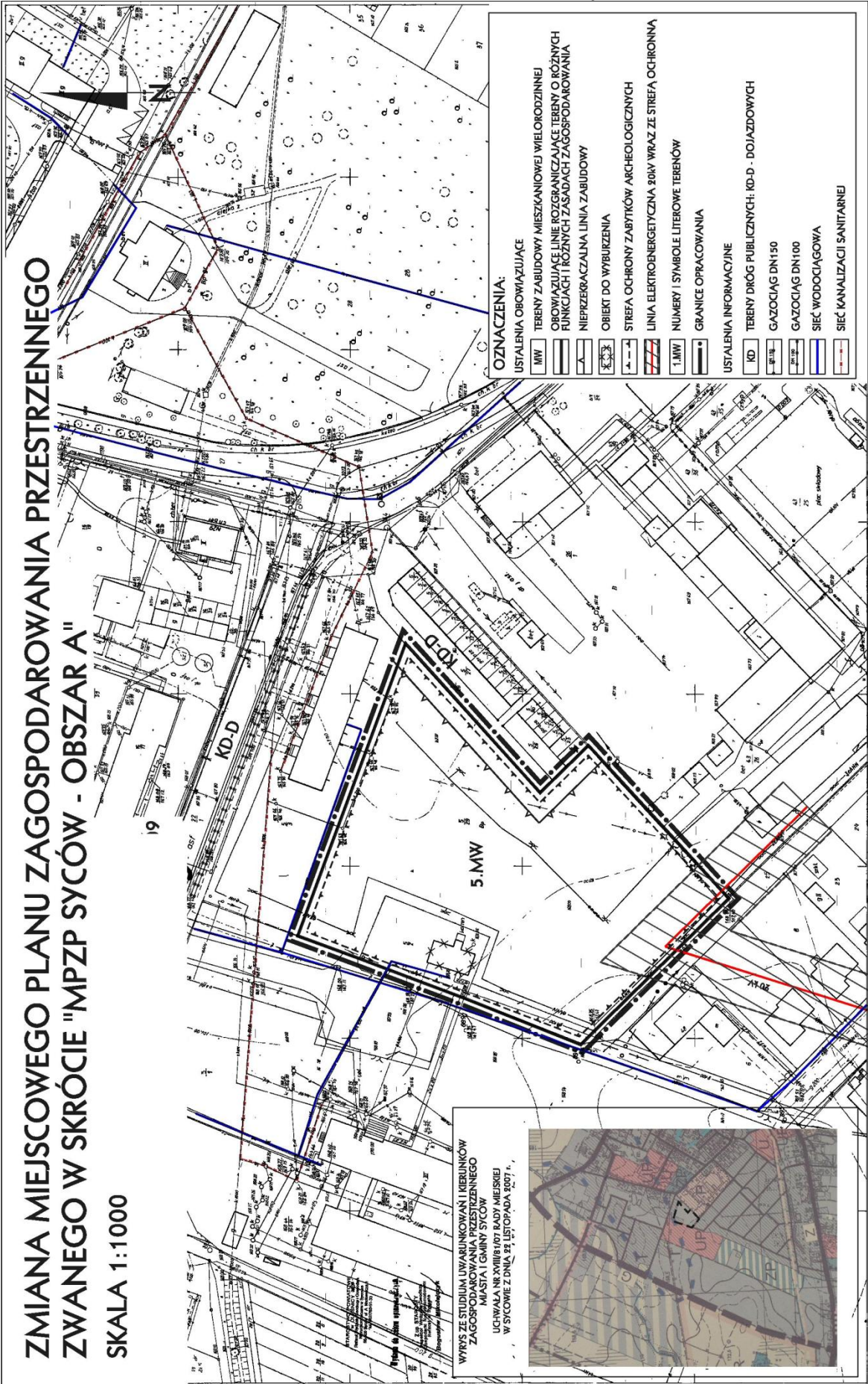


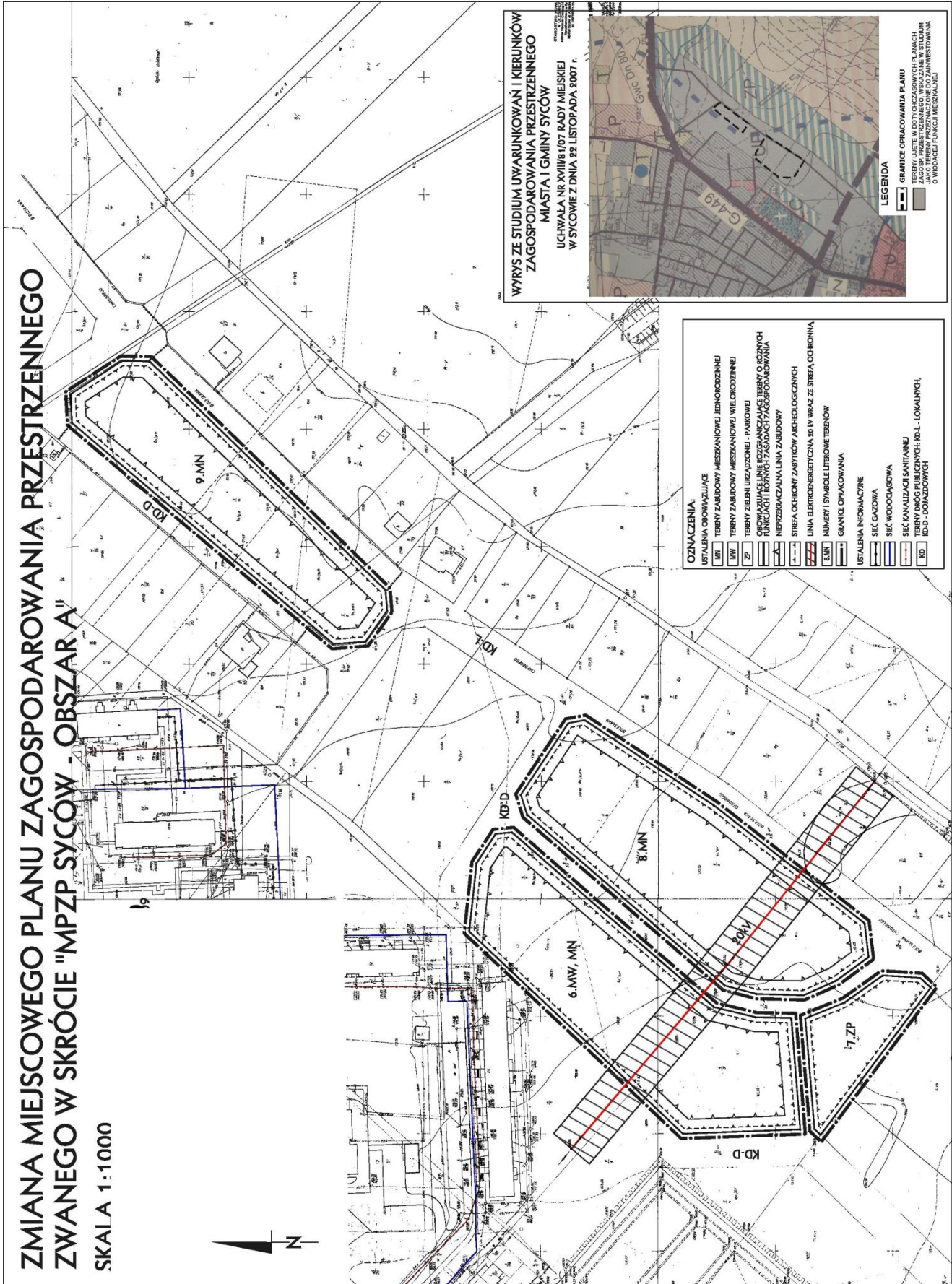
**LEGENDA**

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- TERENY UJĘTE W DOTYCHCZASOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, WSKAZANE W STUDIUM JAKO TERENY PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA O WŁOŚCIEJ FUNKCJI MIESZKALNEJ

**OZNACZENIA:**

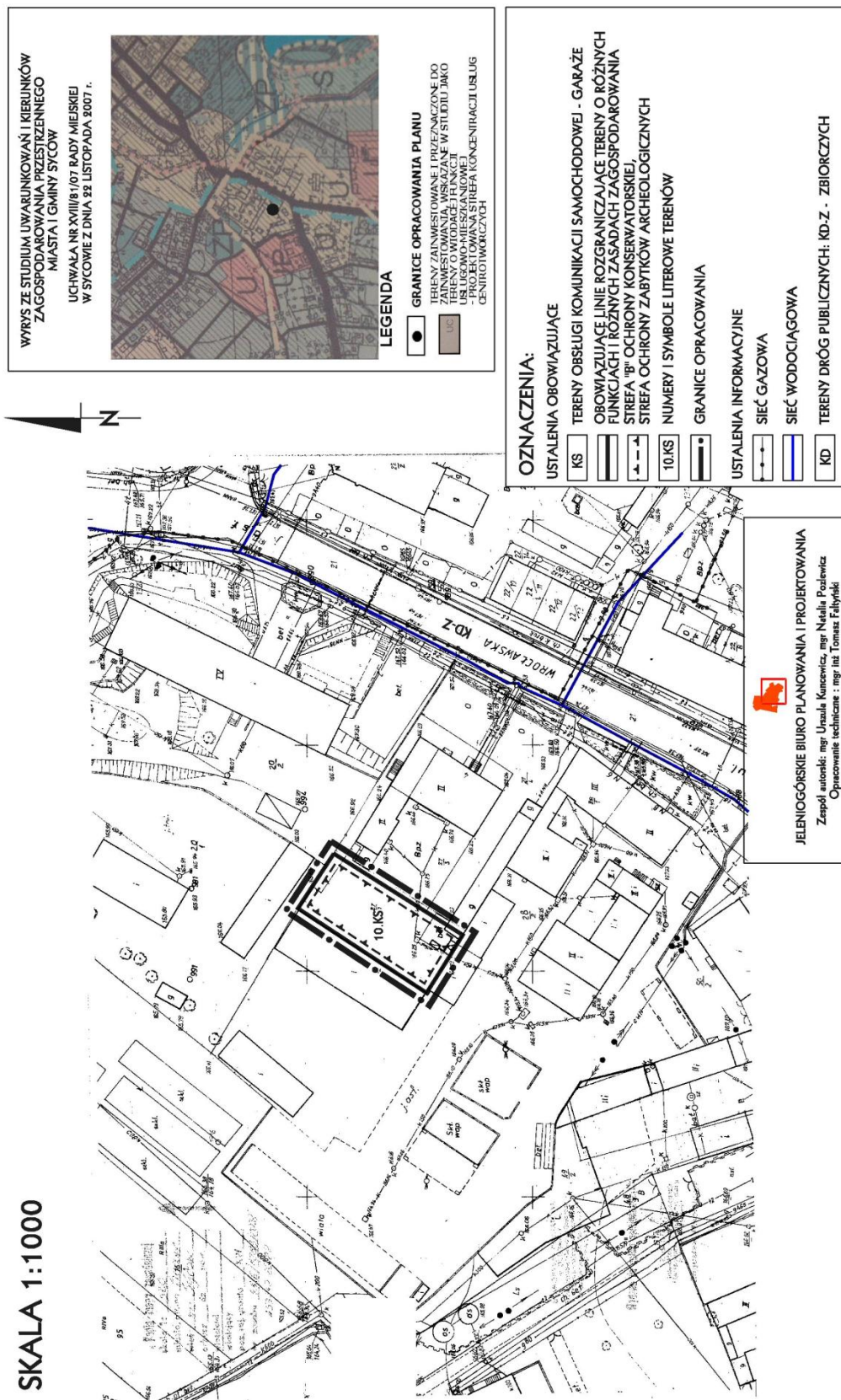
- USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - STREFA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
  - NUMERY I SYMBOLE LITEROWE TERENÓW
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH; KD-G - GŁÓWNYCH, KD-D - DOJAZDOWYCH
  - GRANICE OPRACOWANIA
- USTALENIA INFORMACYJNE**
- SIĘĆ GAZOWA
  - SIĘĆ WODOCIĄGOWA
  - SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ



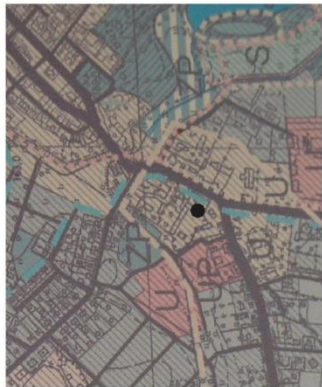


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZWANEGO W SKRÓCIE "MPZP SYCÓW - OBSZAR A"

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY SYCÓW  
UCHWAŁA NR XVIII/8/07 RADY MIEJSKIEJ  
W SYCOWIE Z DNIA 22 LISTOPADA 2007 r.



### LEGENDA

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- TERENY ZAINWESTOWANE I PRZEZNACZONE DO ZAINWESTOWANIA, WSKAZANE W STUDIUM JAKO TERENY O WYSOKIM STOPNIU WYKORZYSTANIA
- - PROJEKTOWANA STREFA KONCENTRACJI USŁUG CENTROUMIĘDZYMIEJSKICH

### OZNACZENIA:

#### USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

- KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - GARAŻE
- OBOWIAZUJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ,
- STREFA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- 10.KS NUMERY I SYMBOLE LITEROWE TERENÓW

#### GRANICE OPRACOWANIA

#### USTALENIA INFORMACYJNE

- SIĘĆ GAZOWA
- SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH; KD-Z - ZBIORCZYCH



**JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA**

Zespół autorski: mgr Urszula Kuncowicz, mgr Natalia Poźlewicz  
Opracowanie techniczne: mgr inż. Tomasz Faliński

**Załącznik nr 6 do uchwały Rady Miejskiej  
w Sycowie nr XXXVII/205/09 z dnia  
28 maja 2009 r.**

**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 (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

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.

**Załącznik nr 7 do uchwały Rady Miejskiej  
w Sycowie nr XXXVII/205/09 z dnia  
28 maja 2009 r.**

**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 (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miejska w Sycowie nie rozstrzyga o sposobie finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego ze względu na brak przedmiotu ustaleń.