

**UCHWAŁA NR IX/48/2011
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 29 czerwca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie
"MPZP ŚLIZÓW"**

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 póź. zmianami) oraz Uchwały Nr LVII/299/2010 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 04.11.2010 r., a także po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców uchwalonym Uchwałą nr XIII/151/2000 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26.10.2000 r. oraz zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, uchwaloną Uchwałą nr XVIII/81/07 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 22.11.2007 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP ŚLIZÓW” uchwalonego uchwałą Nr XII/70/03 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 04 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 208, poz. 2970 z dnia 12.11.2003 r.) dla działki nr 409/2, obręb Ślizów zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunkach planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny 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 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania.

3. Przedmiot ustaleń planu zgodnie z art. 15 ust. 2 oraz ust.3 pkt 9,10.

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

- 1) „plan” – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP ŚLIZÓW” dla działki nr 409/2, obręb Ślizów;
- 2) „teren”- należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania;
- 3) „podstawowe przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 4) „dopuszczalne przeznaczenie terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 5) „gabaryt obiektu”- należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;
- 6) „obowiązująca linia rozgraniczająca”- należy przez to rozumieć 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 lub rozbudowanego budynku; dopuszcza się możliwość przekroczenia ww. linii elementami niekubaturowymi i niezadaszonymi, wykonanymi na gruncie, jak: schody, rampy, tarasy;

- 8) „tymczasowe zagospodarowanie”- należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu do momentu docelowego zainwestowania zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym zapisami planu;
- 9) „uciążliwości”- należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i in.;
- 10) „wskaźnik zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni budynków i obiektów kubaturowych (liczonych po zewnętrznym obrysie murów) do powierzchni odpowiadających im działek;
- 11) „wysokość kalenicy” – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku mierzony w metrach od poziomu głównego wejścia do budynku do poziomu kalenicy;
- 12) „usługi” – należy przez to rozumieć następujące rodzaje zabudowy usługowej:
 - handel detaliczny i hurtowy;
 - administrację i obsługę działalności gospodarczej (biura, banki, pośrednictwo, finansowe i prawne, wynajem nieruchomości);
 - hotelarstwo, gastronomię i turystykę;
 - agroturystykę;
 - sport i rekreację;
 - kulturę i rozrywkę;
 - edukację i oświatę.

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) 1.MN – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 2.MN – tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
- 3) MW,U– tereny zabudowy wielorodzinnej i usług;
- 4) ZP – tereny zieleni parkowej;
- 5) KDD – tereny dróg publicznych – dojazdowych;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu i numeru porządkowego;
- 2) strefa „E” ochrony ekspozycji; strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) numery i symbole literowe terenów;
- 5) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) granice opracowania.

3. Następujące ustalenia graficzne planu są ustaleniami informacyjnymi:

- 1) proponowane podziały na działki;
- 2) proponowana lokalizacja budynków mieszkalnych;
- 3) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz ze strefą ochronną.

4. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązujące.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany w skrócie „MPZP ŚLIZÓW” uchwalony uchwałą Nr XII/70/03 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 04 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 208, poz. 2970 z dnia 12.11.2003 r.) ulega zmianie z terenów usług publicznych, zabudowy mieszkaniowej i zieleni parkowej na tereny zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zieleni parkowej

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu 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) odpady komunalne gromadzone w zamykanych kubłach, wywożone na składowisko odpadów komunalnych; dopuszcza się gromadzenie odpadów biodegradowalnych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie przewiduje się wytwarzania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- 2) zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących pylenie;
- 3) ustala się obowiązek dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 5) prowadzona działalność usługowa nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej);
- 6) na parkingach, towarzyszących zabudowie usługowej i wielorodzinnej zapewnić zgodnie z przepisami odprowadzanie wód opadowych poprzez łapacz substancji ropopochodnych; parkingi powinny mieć powierzchnię ciekoszczelną;
- 7) na terenach zabudowy należy uwzględnić strefę ochronną dla linii energetycznych średniego napięcia 20 kV.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. Wyznacza się strefę „E” ochrony ekspozycji, w której ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane należy starannie i harmonijnie wkomponować w krajobraz i kształtować w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego i kolorystyki; obowiązują elewacje tynkowe i stonowana kolorystyka, pokrycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym bądź dachówka cementową w kolorze naturalnym; dla zabudowy mieszkaniowej dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np.: ganek, garaż);
- 2) ogrodzenia należy kształtować w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 3) ewentualne napowietrzne elementy infrastruktury należy projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 4) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 5) nowe linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe; zezwala się na przebudowę na istniejącej sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej.

2. Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej „OW”. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym. Nadzór archeologiczny prowadzony jest przez uprawnionego archeologa po uzyskaniu stosownego pozwolenia przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7. Dla terenów oznaczonych numerem i symbolem ZP i KDD ustala się:

- 1) należy zastosować jednolite typy i formy dla obiektów małej architektury;
- 2) chodniki i place należy wykonać z takich materiałów jak kostka granitowa, bazaltowa, betonowa;
- 3) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic informacyjnych, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem bądź terenem.

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

Rozdział 10.

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

§ 11. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia pełnych i ażurowych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji;
- 3) na terenie pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, która wynosi po 8,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, ustala się zakaz zabudowy dla obiektów kubaturowych oraz zakaz sadzenia zieleni wysokiej.

Rozdział 11.

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

§ 12.

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w obszarze objętym planem tworzą drogi: wewnętrzna KDW w liniach rozgraniczających o szerokości 6,0 m oraz dojazdowa o szerokości 2,0 m (w granicach planu przewidziana rezerwa na poszerzenie drogi gminnej nr ew. gr. 436/1).

2. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej ulicy, następujące elementy:

- 1) ciągi piesze (chodniki);
- 2) sieci infrastruktury technicznej;

- 3) oświetlenie uliczne;
- 4) zieleń izolacyjna i ozdobna;
- 5) miejsca postojowe.

3. Obsługa projektowanych terenów z dróg publicznych na warunkach określonych przez administratora drogi:

- 1) terenu oznaczonego symbolem 1.MN z drogi powiatowej nr ew. gr. 418 dr. lub z drogi wewnętrznej KDW;
- 2) terenu oznaczonego symbolem 2.MN z drogi powiatowej nr ew. gr. 418 dr. poprzez drogę wewnętrzną KDW i z drogi dojazdowej KDD;
- 3) terenu oznaczonego symbolem MW,U z drogi powiatowej nr ew. gr. 418 dr. i z drogi dojazdowej KDD;
- 4) terenu oznaczonego symbolem ZP z drogi powiatowej nr ew. gr. 418 dr.

4. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie;
- 2) na terenach usług:
 - a) obiekty handlowe - 1 m.p. / 50 m² p.u;
 - b) bary, restauracje - 1 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - c) obiekty rzemieślnicze - 1 m.p. / 20 użytkowników;
 - d) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m² p.u;
 - e) hotele - 1 m.p. / 5 łóżek.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego, według warunków przyłączenia do sieci wodociągowej wydanymi przez administratora sieci.

2. Odprowadzanie ścieków – do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Docelowo do kanalizacji, zgodnie z warunkami wydanymi przez administratora sieci.

3. Odprowadzanie wód opadowych 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 ustala się z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej. Dopuszcza się prowadzenie gazociągów w pasach drogowych. Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. Dla zaopatrzenie w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) przez teren objęty planem przebiegają elektroenergetyczne linie napowietrzne średniego napięcia 20 kV, a także linie napowietrzne niskiego napięcia 0,4 kV, dla których wydzielony pas terenu ochronnego wynosi odpowiednio po 10,0 m i 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie 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, za wyjątkiem obiektów kubaturowych;
- 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.

7. Środki łączności – przyłączy z sieci wg technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych przez zakład telekomunikacji. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach oraz budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.

8. Rozbudowa i wszelkie zmiany w układzie sieci infrastruktury technicznej (w tym przełożenie lub budowa uzupełniającego układu sieci) jest możliwa w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

9. Gospodarowanie odpadami – odpady komunalne do zamykanych kubłów, wywożone na składowisko odpadów komunalnych.

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

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania lub możliwość czasowego wykorzystania terenu na inne funkcje niż wskazane w planie, pod warunkiem nie powodowania zanieczyszczeń środowiska oraz nie stwarzania utrudnień w funkcjonowaniu i zagospodarowaniu terenów i obiektów sąsiadujących.

Rozdział 13.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15. Plan ustala stawkę procentową o wysokości 30 %, 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.

Szczegółowe ustalenia planu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 1.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) uzupełniające: usługi wbudowane lub dobudowane do max. 50% powierzchni całkowitej budynku nie licząc części gospodarczych i garażowych; budynki gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleń urządzona; obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się realizację zabudowy w formie wolnostojącej; dopuszcza się zmniejszenie odległości od granicy działki na warunkach określonych w przepisach Prawa Budowlanego.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,30;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy : od 0,10 do 0,35
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 4) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 9,0 m;
- 5) wysokość do kalenicy budynku gospodarczego: do 6,0 m;
- 6) dachy zasadnicze dwuspadowe o nachyleniu połąci 35 - 45° ;
- 7) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- jako linia nieprzekraczalna w odległości 12,0 m od granicy działki z drogą powiatową nr ew. gr. 418 dr.;
 - jako linia nieprzekraczalna w odległości 9,0 - 10,0 m od granicy z drogą wewnętrzną KDW;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: 2.MN.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
- 2) uzupełniające: budynki gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleń urządzona; obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,25;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,10 do 0,30
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 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 35 - 45° ;
- 7) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 – 13,5 m od granicy z drogą wewnętrzną
 - jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy projektowanego pasa drogi dojazdowej KDD;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej: 1000 m² ;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 700 m² ;
 - c) dla zabudowy szeregowej: 300 m² ;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: MW,U.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zabudowy wielorodzinnej i usług;
- 2) uzupełniające: budynki gospodarcze w tym garaże; obiekty małej architektury i zieleń urządzona; parkingi i place, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przebudowa, remont istniejących budynków;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych w tym garaży w zabudowie szeregowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,35;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,10 do 0,40
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 4) wysokość do kalenicy budynków istniejących: bez zmian;
- 5) wysokość do kalenicy budynków gospodarczych: do 6,0 m;
- 6) dachy budynków istniejących: układ połaci bez zmian, dopuszcza się lukarny;

- 7) dachy budynków gospodarczych w tym garaży: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30 - 45° ;
- 8) szerokość elewacji budynku gospodarczego: do 25,0 m;
- 9) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - jako linia nieprzekraczalna w odległości 40,0 m od granicy działki z drogą powiatową nr ew. gr. 418 dr.;
 - jako linia nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną KDW;
 - jako linia nieprzekraczalna w odległości 5,0 m od granicy projektowanego pasa drogi dojazdowej KDD;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 4.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem: ZP.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) uzupełniające: obiekty małej architektury, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia;
- 2) zakaz wprowadzania wiat i zadaszeń.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,10;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70.

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 IX/48/2011 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP ŚLIZÓW” Zgodnie z przepisami 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 w dniu 04 listopada 2010 r. podjęła Uchwałę Nr LVII/299/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia działki nr 409/2 z terenu usług publicznych na tereny zabudowy mieszkaniowej. Zmiana obowiązującego planu miejscowego wynika z potrzeb własnych gminy. W wyniku planowanej inwestycji nastąpi przeznaczenie terenów na cele zabudowy wielorodzinnej i usług (MW,U), zabudowy jednorodzinnej (MN), zieleni parkowej (ZP) oraz cele komunikacji tj. dróg publicznych – dojazdowych (KDD) i dróg wewnętrznych (KDW). Stosownie do art. 14 ust. 1 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 zmiany planu są zgodne z ustaleniami studium. 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 korzystne oraz uciążliwe dla środowiska w stopniu nieznacznym i małym. Tereny zieleni parkowej wzbogacają wartości zasobów środowiska przyrodniczego, podnioszą również walory estetyczne i krajobrazowe terenu. Uciążliwe dla środowiska w stopniu nieznacznym będą tereny istniejącej zabudowy oraz uciążliwe w stopniu małym będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dróg. 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 6 kwietnia do 6 maja 2011 r. W dniu 05 maja 2011 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie której nie zostały zgłoszone żadne uwagi. Również w wyniku 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami). W dniu 30 marca 2011 r. w Gazecie Sycowskiej ukazało się ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Sysów sprawie j.w. 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 11 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu, Plac Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław – opinia pozytywna z dnia 25 lutego 2011 r. · Zgłoszone uwagi, wnioski. Nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Miejską w Sycowie.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/48/2011

Rady Miejskiej w Sycowie

z dnia 29 czerwca 2011 r.

Zalacznik1.jpg

MPZP dz409-2

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/48/2011

Rady Miejskiej w Sycowie

z dnia 29 czerwca 2011 r.

Zalacznik2.doc

rozstrzygnięcie-uwagi-Ślizów

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/48/2011

Rady Miejskiej w Sycowie

z dnia 29 czerwca 2011 r.

Zalacznik3.doc

rozstrzygnięcie-finanse-Ślizów