

**UCHWAŁA NR XXXIV/297/2021
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 29 czerwca 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego
Biskupice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2013 r. (ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/135/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Biskupice, Drołtowice i Zawada, Rada Miejska w Sycowie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia planu**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Biskupice, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest 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.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Biskupice w gminie Syców.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem MN-ML;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem MM;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 6) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN;
- 7) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 8) teren zabudowy usługowej - usługi publiczne lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem Up-US;

- 9) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 10) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 11) teren gospodarstw rybackich i ośrodków wędkarskich ze zbiornikami wodnymi, oznaczony symbolem RW;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 13) teren nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem ZCn;
- 14) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 15) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 16) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 17) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 18) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 19) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 20) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;
- 21) teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSc;
- 22) teren powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 8) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 9) cmentarz poewangelicki figurujący w wykazie zabytków;
- 10) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków;
- 11) szpaler drzew;
- 12) strefa bezpieczeństwa dla rurociągu przesyłowego dalekosiężnego o średnicy DN250 i ciśnieniu 6,3 MPa;
- 13) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;

- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomego terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 4) „teren” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 5) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 6) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 7) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 8) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych;
- 10) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleni, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) realizację budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2, 3 i przepisów odrębnych;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 6) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 8) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 9) w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachu;
- 10) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpalery drzew;

- 11) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) tereny oznaczone symbolami MN-U, MM, U/MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolem MN-ML stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren oznaczony symbolem MW/U stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną i zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) teren oznaczony symbolem RM stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) tereny oznaczone symbolami US, Up-US stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, MW/U, MM, U/MN, U, Up-US obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 8) na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, MN-ML, MW/U, MM, U/MN, U, Up-US, US zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami: RM, P-U, RW, E zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą zespół dworsko-folwarczny, figurujący w wykazie zabytków;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachowanie, wyeksponowanie i rewaloryzację poszczególnych elementów historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji wewnątrz urbanistycznych i zieleni,
 - b) nakazuje się utrzymanie, rewaloryzację, konserwację oraz modernizację techniczną zabudowy wraz z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości poszczególnych obiektów,
 - c) nowe obiekty nakazuje się realizować z zachowaniem wartości historycznych otoczenia oraz w nawiązaniu do zabudowy występującej w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych, spadów i pokryć dachów oraz użytych materiałów,

- d) dopuszcza się przebudowę i adaptację zabudowy przy zachowaniu jej istotnych zabytkowych cech oraz w nawiązaniu do zabudowy występującej w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych, spadów i pokryć dachów oraz użytych materiałów,
 - e) nakazuje się zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów,
 - f) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - g) zakazuje się dalszych podziałów zabytkowego zespołu;
- 3) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Biskupice, ujęty w wykazie zabytków;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
- a) w przypadku modernizacji, rozbudowy lub przebudowy obiektów istniejących nakazuje się nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy historycznej,
 - b) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - c) w przypadku nowej i przebudowywanej zabudowy nakazuje się zharmonizowanie z zabudową historyczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej, ukształtowania bryły, wysokości, geometrii dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych materiałów budowlanych oraz kolorystyki elewacji,
 - d) w przypadku elewacji tynkowych nakazuje się stosować kolorystykę nawiązującą do zabudowy historycznej,
 - e) kształty, spadki i pokrycie dachów obowiązują jak w zapisach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych,
 - f) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - g) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych,
 - h) elementy dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - i) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
 - j) zakazuje się stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych, typu siding;
- 5) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:
- a) zespół dworsko-folwarczny, w skład, którego wchodzi:
 - dwór,
 - oficyna dworska nr 43a,
 - dom rządcy nr 36,
 - obora,
 - obora,
 - stajnia, ob. budynek mieszkalno-gospodarczy,
 - stodoła,
 - stodoła,
 - spichlerz,
 - gorzelnia;

- 6) dla obiektów, o których mowa w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane materiały budowlane,
 - b) nakazuje się utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć detal architektoniczny,
 - c) nakazuje się zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) nakazuje się utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, nakazuje się zharmonizować je z zabytkową elewacją budynku,
 - f) nakazuje się stosować kolorystykę i materiały elewacyjne nawiązujące do zabudowy historycznej, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - g) nakazuje się stosować geometrię i rodzaj pokrycia dachowego, występujące w zabudowie historycznej,
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych nakazuje się montować z uwzględnieniem wartości zabudowy historycznej;
- 7) ustala się ochronę cmentarza poewangelickiego, figurującego w wykazie zabytków, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachowanie oraz konserwację historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni oraz obiektów architektonicznych,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie cmentarza w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot),
 - c) nakazuje się utrzymanie i zabezpieczenie mogił i nagrobków o wartościach zabytkowych,
 - d) dla mogił i nagrobków dopuszcza się tworzenie lapidariów, bądź inną ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, tożsamą z obszarem figurującym w wykazie zabytków, wyznaczoną na rysunku planu;
- 9) w strefie, o której mowa w pkt 8, obowiązuje następujące ustalenie: w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne;
- 10) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych figurujących w wykazie zabytków:
- a) stanowisko 1/9/75-34, dokumentujące ślad osadnictwa z kultury staropolskiej, datowany na późne średniowiecze / okres nowożytny,
 - b) stanowisko 2/10/75-34, dokumentujące ślad osadnictwa, datowany na epokę kamienia,
 - c) stanowisko archeologiczne 3/11/75-34 dokumentujące:
 - ślad osadnictwa z kultury pradziejowej nieokreślonej, bez określonej chronologii,
 - osadę z kultury staropolskiej, datowaną na okres nowożytny,
 - d) stanowisko archeologiczne 4/26/75-34 dokumentujące:
 - osadę z kultury prapolskiej, datowany na wczesne średniowiecze,
 - osadę z kultury staropolskiej, datowaną na okres nowożytny,
 - e) stanowisko archeologiczne 5/27/75-34 dokumentujące osadę z kultury staropolskiej, datowaną na okres nowożytny;
- 11) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 10 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią przestrzeń publiczną;

2) dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-ML,
- b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN-ML, od 1MM do 37MM,
- c) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN-ML, od 1MM do 37MM,
- d) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 38MM do 41MM,
- e) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MW/U,
- f) 1000 m² dla zabudowy usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, od 1MM do 37MM, U/MN, U, Up-US, P-U,
- g) 1000 m² dla zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny) w ramach terenów oznaczonych symbolami U/MN, U,
- h) 1400 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami P-U,
- i) 2500 m² dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, w ramach terenu oznaczonego symbolem US,
- j) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;

2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:

- a) 18 m dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-ML,
- b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN-ML, od 1MM do 37MM,
- c) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, MN-ML, od 1MM do 37MM,
- d) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 38MM do 41MM,
- e) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem MW/U,
- f) 20 m dla zabudowy usługowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, od 1MM do 37MM, U/MN, U, Up-US, P-U,
- g) 20 m dla zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny) w ramach terenów oznaczonych symbolami U/MN, U,
- h) 30 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, w ramach terenu oznaczonego symbolem P-U,
- i) 40 m dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, w ramach terenów oznaczonych symbolami US,

- j) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację wewnętrzną, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
 - a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu przesyłowego dalekosiężnego o średnicy DN250 i ciśnieniu 6,3 MPa, wyznaczonej w odległości 6 m od osi rurociągu po obu stronach, obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV w odległości 10 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek rekreacji indywidualnej w ramach zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w ramach gospodarstw rybackich;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
- c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych nakazuje się stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się w wysokości 20%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami 1MN-ML, 2MN-ML, 3MN-ML.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zabudowa rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się zabudowę rekreacji indywidualnej wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;

7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

- a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

9) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MW/U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa usługowa z wyłączeniem:

- a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
- b) obiektów handlu hurtowego,
- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się, że zabudowa usługowa nie może stanowić więcej, niż 20% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

- a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;

8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;

9) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami 1MM, 2MM, 3MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa zagrodowa;

3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- a) obiektów handlu hurtowego,
- b) wielokubaturowych obiektów handlowych,

- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 35°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 4MM do 37MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
- 9) dla wiat, parterowych budynków gospodarczych i garaży, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia

głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;

- 10) dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 38MM do 41MM.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów handlu hurtowego,
 - b) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się, że zabudowa usługowa nie może stanowić więcej, niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 25%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 9) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 1RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: zabudowa zagrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 25%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m z zastrzeżeniem lit. b,

b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
- b) obiektów handlu hurtowego,
- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;

2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny);

3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie może stanowić więcej, niż 20% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

- a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;

7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 25. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

1) zabudowa usługowa;

2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny).

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;

2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,4;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;

6) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 35°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 2U, 3U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa związana z aktywnością gospodarczą inną niż usługowa (produkcja, składy, magazyny).

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi w ramach terenu 3U;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,4;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 8) dostęp do terenu 3U należy zapewnić z terenu 8KDD lub 10KDD.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej - usługi publiczne lub sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1Up-US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa - usługi publiczne;
- 2) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym;
- 7) dla wiat i garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym.

§ 28. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 15%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;

- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 29. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczone symbolami 1P-U, 2P-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 10 m dla terenu 1P-U,
 - b) 15 m dla terenu 2P-U;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
- 7) dla wiat i garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym, matowym;
- 8) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej oznaczony symbolem 3P-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla budynków,

b) 49 m dla masztów radiowo-telekomunikacyjnych i innych wieżowych budowli;

6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 31. 1. Ustala się tereny gospodarstw rybackich i ośrodków wędkarskich ze zbiornikami wodnymi, oznaczone symbolami 1RW, 2RW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zbiorniki wodne, w tym stawy rybne;
- 2) obiekty i urządzenia związane z gospodarstwem rybackim;
- 3) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 4) zabudowa usług handlu i gastronomii;
- 5) lokale mieszkalne lub lokale użytkowe w ramach istniejącej zabudowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że obiekty i urządzenia sportu i rekreacji nie mogą stanowić więcej niż 30% działki budowlanej;
- 2) ustala się, że zabudowa usług handlu i gastronomii nie może stanowić więcej niż 20% działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 8) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów;
- 9) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 32. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem 1E.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: obiekty i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1;
- 5) dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 33. 1. Ustala się teren nieczynnego cmentarza, oznaczony symbolem 1ZCn.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) nieczynny cmentarz;
- 2) zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.

§ 34. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga zbiorcza.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 13KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) na 8 m dla terenu 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na 10 m dla terenów 2KDD, 3KDD, 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

c) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 37. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 12KDW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu dopuszcza się następujące ustalenie: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) od 6 m do 6,5 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu 1KDW,

b) na 8 m dla terenów 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na 8 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

d) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu 12KDW;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 38. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od 1R do 13R.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

1) tereny upraw rolnych;

2) łąki;

3) sady;

4) pastwiska;

5) stawy hodowlane;

6) ogrody;

- 7) zalesienia;
- 8) zadrzewienia;
- 9) sady;
- 10) drogi transportu rolnego;
- 11) rowy melioracyjne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 39. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od 1ZL do 14ZL.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenie: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 40. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami od 1ZI do 6ZI.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenie: zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%.

§ 41. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami od 1WSz do 5WSz.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 42. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolami od 1WSc do 4WSc.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) ciek wodny;
- 2) zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

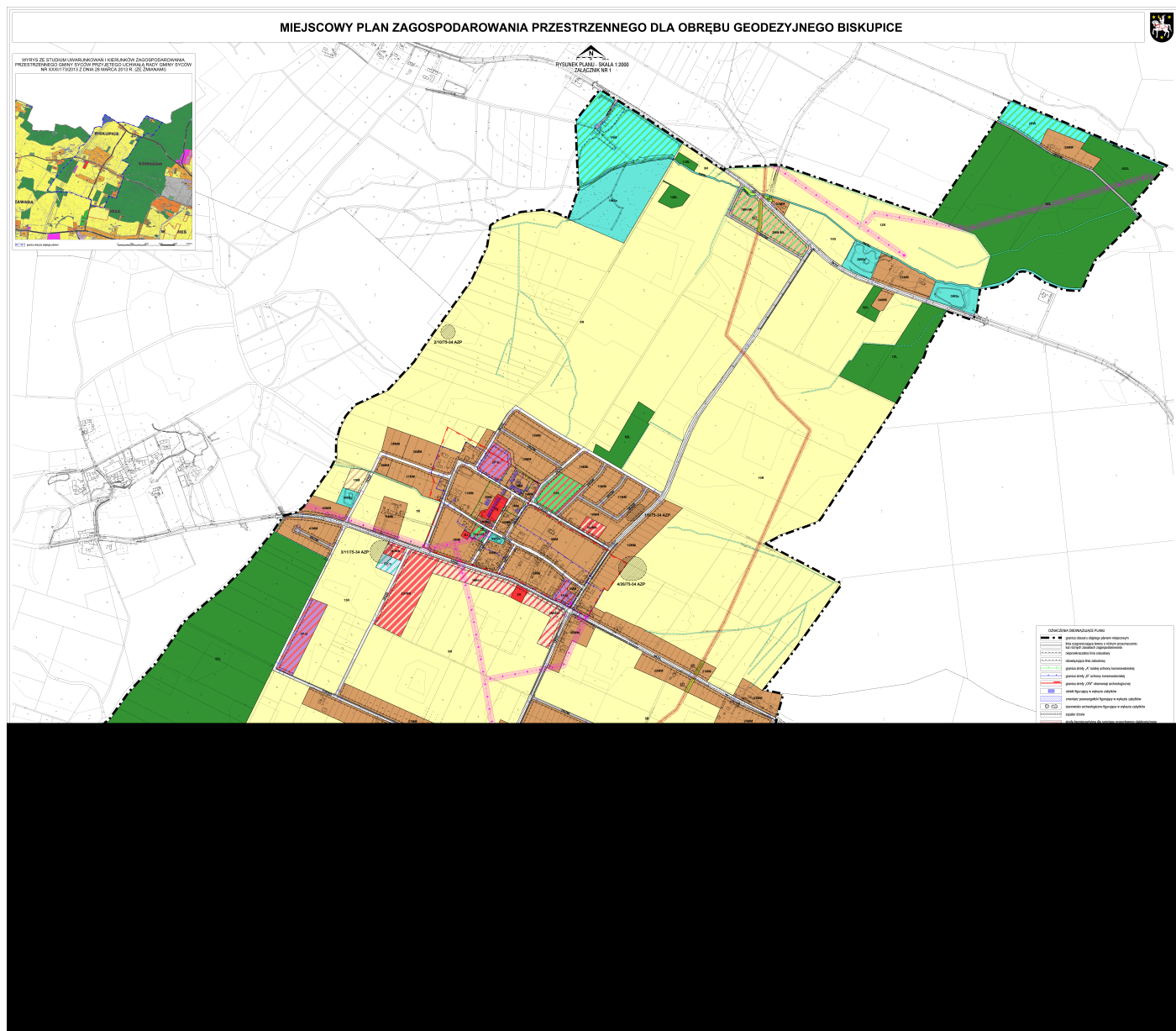
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 43. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sycowie

Robert Dziergwa



**ROZSTRZYGNIECIE 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 (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Biskupice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji i budowie dróg, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** stanowiących własność gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Sycowie ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, w dniach od 17 marca 2021 r. do 8 kwietnia 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Biskupice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo z dnia 22.04.2021 r. złożone przez osobę fizyczną - uwaga została uwzględniona w całości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/297/2021

Rady Miejskiej w Sycowie

z dnia 29 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml



UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Biskupice w gminie Syców sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVI/135/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Biskupice, Drołtowice i Zawada.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla tego obszaru, w oparciu złożone wnioski i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Syców.
3. Projektem planu objęto obszar obrębu Biskupice, gmina Syców.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/173/2013 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2013 r. (ze zmianami).
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Biskupice, Rada Miejska w Sycowie przystąpiła uchwałą Nr XVI/135/2019 Rady

Miejskiej w Sycowie z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych Biskupice, Drołtowice i Zawada. Burmistrz Miasta i Gminy Syców obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 18 wniosków, z czego 14 wniosków od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz 4 wnioski złożone w trybie art. 17 pkt 1. Ponadto przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenia terenów nie wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 9 marca 2021 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 17 marca 2021 r. do 8 kwietnia 2021 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Syców. W dniu 26 marca 2021 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu wpłynęło jedno pismo zawierające uwagę. Uwaga została rozpatrzona w całości pozytywnie. Następnie projekt planu został przedłożony na sesję Rady Miejskiej w Sycowie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- walory ekonomiczne przestrzeni:

poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci podtrzymania i rozszerzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz rozszerzenia możliwości realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej na nowych obszarach, zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kierunkami zagospodarowania Studium Miasta i Gminy Syców;

- prawo własności:

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- potrzeby interesu publicznego:

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania burmistrz uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz jego sąsiedztwie, jednak z uwzględnieniem niskiej intensywności historycznego zainwestowania;

- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;

- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenach już zainwestowanych oraz w ich sąsiedztwie, a także zmiany funkcji istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została opracowana w marcu 2015 r. i przyjęta 26 marca 2015 r. uchwałą Nr VI/34/2015 Rady Miejskiej w Sycowie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wykazała, m. in. że aktualizacji wymagają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Syców, Wioska, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Komorów, Zawada, Działosza, Wielowieś, Biskupice, Drołtowice, Gaszowice i Ślizów. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Biskupice.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowiąć będą koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją nowych dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią przychody związane z opłatą planistyczną, podatkami od nieruchomości i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielką ilość planowanych dróg publicznych, przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę oraz bilansowanie się w najbliższych latach planowanych wydatków i przychodów, należy uznać, że wpływ realizacji niniejszego planu miejscowego na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.