

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Sycowie dnia r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada został sporządzony na podstawie uchwały nr VI/47/2024 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, uchwalonego uchwałą nr LII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Zawada (uchwała Nr XXXIV/299/2021 z dnia 29.06.2021 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (uchwała Nr LXII/496/2023 z dnia 30.03.2023 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stradomia Wierzchnia (uchwała Nr XXX/266/2021 z dnia 25.02.2021 r.),
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP ŚLIZÓW” (uchwała Nr IX/48/2011 z dnia 29.06.2011 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców (uchwała Nr XLVII/336/2018 z dnia 28.03.2018 r.).

Celem uchwalenia planu miejscowego jest dostosowanie funkcji oraz warunków, zasad zabudowy i zagospodarowania do aktualnych potrzeb i możliwości inwestycyjnych terenów.

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji; zasad ochrony dóbr kultury współczesnej; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – brak jest uwarunkowań dających podstawę do określenia tych zagadnień.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 13 maja 2025 r. do 13 czerwca 2025 r. W trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

- **zgodnie z art. 1 ust. 2:**

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, ustalenie nakazu korzystania z sieci kanalizacyjnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez określenie budynków objętych ochroną konserwatorską; nie określono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - nie występują one na obszarze opracowania;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie położenia obszaru, istniejącego układu komunikacyjnego i istniejącej zabudowy;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców nie wskazano obszarów przestrzeni publicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy (znajdującą się w Urzędzie Miasta i Gminy);
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przestąpieniu do sporządzania planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Tereny objęte planem mają dostęp do dróg publicznych. Transport publiczny na obszarze objętym planem odbywa się w oparciu o drogi gminne i możliwe jest jego wykorzystanie jako podstawowego środka transportu.

Obszar jest dobrze skomunikowany i uzbrojony.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (uchwała Nr VII/34/2015 Rady Miejskiej w Sycowie w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego)

Dla obszaru objętego planem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Zawada (uchwała Nr XXXIV/299/2021 z dnia 29.06.2021 r.) – *nie objęty analizą*;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (uchwała Nr LXII/496/2023 z dnia 30.03.2023 r.) – *nie objęty analizą*;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stradomia Wierzchnia (uchwała Nr XXX/266/2021 z dnia 25.02.2021 r.) – *nie objęty analizą*;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP ŚLIZÓW” (uchwała Nr IX/48/2011 z dnia 29.06.2011 r.) - *zgodnie z ww. analizą plan jest aktualny*;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców (uchwała Nr XLVII/336/2018 z dnia 28.03.2018 r.) – *nie objęty analizą*.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, uchwalonego uchwałą nr LII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r. nie było objęte ww. analizą.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie zmiany planu nie powinno mieć wpływu na finanse gminy.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada uważa się za uzasadnione.