

Projekt

z dnia 18 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierchnia, Ślizów i Zawada.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą 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 Wierchnia, Ślizów i Zawada uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierchnia, Ślizów i Zawada, 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., zwany dalej planem.

2. Część graficzną planu, zwaną dalej rysunkiem planu, stanowi:

- 1) rysunek planu nr 1 (załącznik nr 1 do uchwały);
- 2) rysunek planu nr 2 (załącznik nr 2 do uchwały);
- 3) rysunek planu nr 3 (załącznik nr 3 do uchwały);
- 4) rysunek planu nr 4 (załącznik nr 4 do uchwały);
- 5) rysunek planu nr 5 (załącznik nr 5 do uchwały);
- 6) rysunek planu nr 6 (załącznik nr 6 do uchwały);
- 7) rysunek planu nr 7 (załącznik nr 7 do uchwały);
- 8) rysunek planu nr 8 (załącznik nr 8 do uchwały).

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 9 do uchwały.

4. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 10 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie, nachylone pod takim samym kątem, główne połacie dachowe;
- 3) dachu czterospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie pary, przeciwległych, nachylonych wzajemnie pod takim samym kątem, głównych połaci dachowych;

- 4) dachu jednospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający jedną główną połąć dachową;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, przy czym:
 - a) okapy, gzymsy, daszki, balkony, galerie, ganki, werandy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m,
 - c) galerie, ganki, werandy mogą stanowić nie więcej niż połowę długości ściany budynku od strony tej linii,
 - d) w miejscach, w których odległość od tej linii do granicy działki jest mniejsza niż 1,5 m, nie dopuszcza się wysunięcia elementów, o których mowa w lit. a i b (z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych),
 - e) zakaz, o którym mowa w lit. d, nie dotyczy sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem.

§ 3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 6) zabytek archeologiczny;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego (oprócz urządzeń służących do oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów),
 - b) melioracji i realizacji zbiorników wodnych lub stawów na terenach rolniczych;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:

- a) wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem instalacji przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych),
- b) służących do wytwarzania biogazu lub biogazu rolniczego.

2. Na obszarze objętym planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 2, obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej w Sycowie-Wiosce i Niwkach Garbarskich, w której obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych.

§ 6. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

- 1) tereny 1MNW, 1MN, 2MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny 1MN-U, 1MNW-U, 1MW-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) tereny 1ML-UT-US, 2ML-UT-US zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) teren 1RZ-RA zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. 1. Wskazuje się zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków (historyczny ośrodek miasta Syców, wpis nr A/1841/395, decyzja z dnia 25 listopada 1956 r.).

2. Zasady ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne.

3. Dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązuje zachowanie bryły, gabarytów, geometrii i rodzaju pokrycia dachu oraz rozmieszczenia okien i drzwi zewnętrznych.

4. W granicach zabytku archeologicznego oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ochronie podlegają zabytki archeologiczne.

5. Sposób postępowania w przypadku zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.

§ 8. 1. Określa się parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;

2. Parametry działek, o których mowa w ust. 1, nie są wymagane dla terenów komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni.

§ 9. 1. Dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Usytuowanie systemów, o których mowa w ust. 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały.

3. Obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

a) przez sieć dróg,

b) przez systemy infrastruktury technicznej;

4. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

5. Odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowePrzeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

§ 11. Dla terenu 1UHD-UT-UG ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01
 - maksymalna: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna.

§ 12. Dla terenu 1RZ-RA ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem lub teren akwakultury i obsługi rybactwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna.

§ 13. Dla terenu 1MNW ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna: 0,1,
- maksymalna: 0,3,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 1 lokal mieszkalny,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) geometria dachu: dach dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,
- i) pokrycie i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dachówka fotowoltaiczna, blacha dachówkopodobna – w odcieniu czerwieni lub szarości lub blacha płaska w odcieniu szarości (lub innym w przypadku blachy miedzianej).

§ 14. Dla terenu 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 2,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25 do 45°.

§ 15. Dla terenu 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

h) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25 do 45°.

§ 16. Dla terenów 1ML-UT-US, 2ML-UT-US ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna.

§ 17. Dla terenu 1MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług kultu religijnego,
 - e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna.

§ 18. Dla terenu 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług kultu religijnego,
 - e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25 do 45°.

§ 19. Dla terenu 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług kultu religijnego,
 - e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 3,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wyglądem,
 - pozostałe budynki i budowle: 10 m,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 na 1 lokal mieszkalny,
- 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie zostanie zwiększona o więcej niż 50%, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
- w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej o więcej niż 50% wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dotyczy tych części budynków, które powiększają ich powierzchnię użytkową o więcej niż 50%,

f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,

g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

h) geometria dachu:

- budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wyglądem,
- pozostałe budynki: dach płaski.

§ 20. Dla terenów 1RN, 2RN, 3RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) możliwość odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów liniowych,
- 3) możliwość budowy wyłącznie:
 - a) urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 3: 4 m.

§ 21. Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 5) maksymalna wysokość budowli: 4 m.

§ 22. Dla terenu 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenu 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

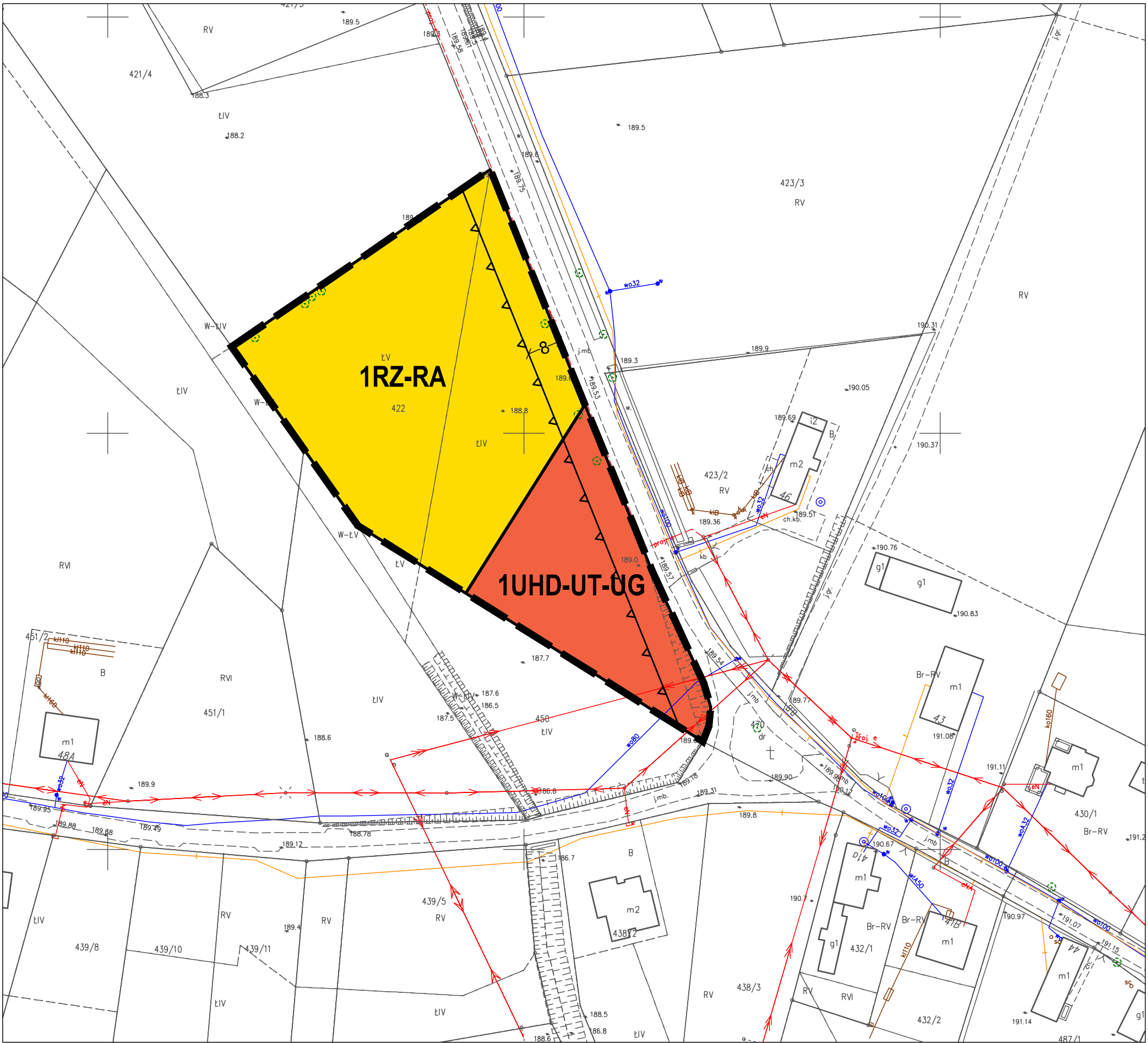
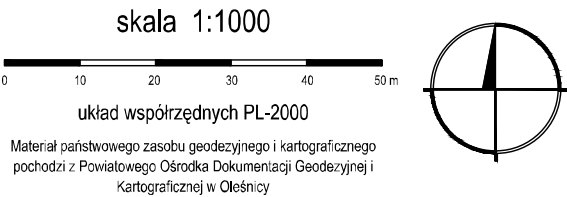
Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.

Rysunek planu nr 1 - dz. nr 422 Zawada



Legenda

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii
	teren zabudowy związanej z rolnictwem lub akwakultury i obsługi rybactwa

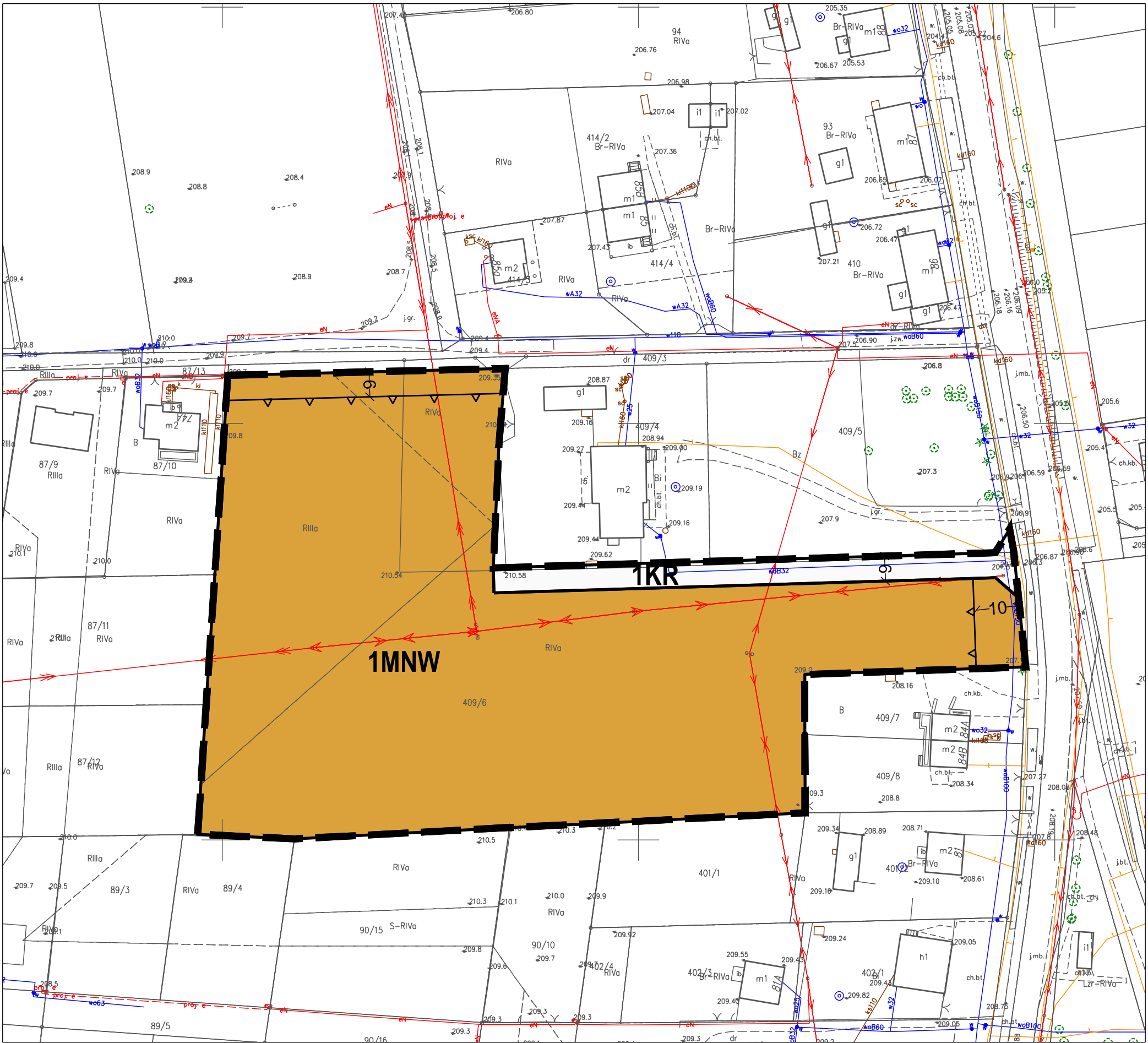
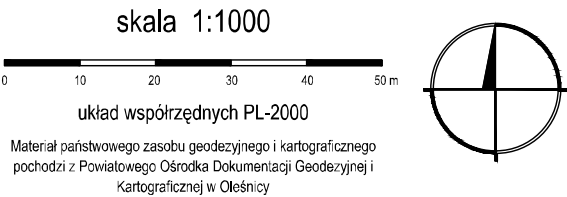
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców
(Uchwała Nr LIII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r.)

granica obszaru objętego planem R tereny dla użytkowania rolniczego

MP tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.

Rysunek planu nr 2 - dz. nr 409/6 Ślizów



Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców
(Uchwała Nr LIII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r.)

granica obszaru objętego planem

MP tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.

Rysunek planu nr 3 - dz. nr 858/2 i cz. dz. nr 858/4 Stradomia Wierzchnia

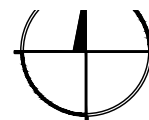
Załącznik nr 3 do uchwały nr

RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 2025 r.

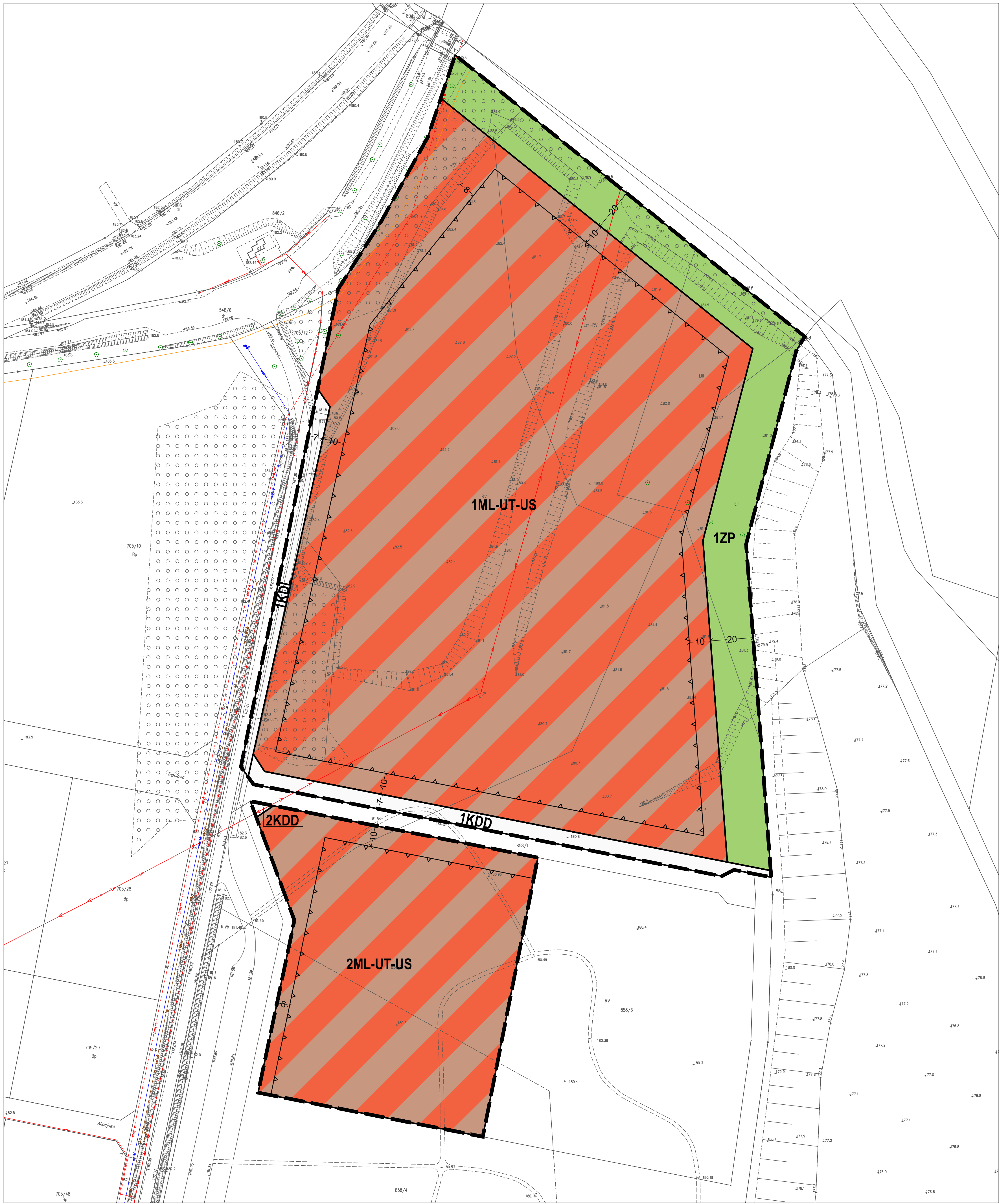
układ współrzędnych PL-2000

Materiał planistyczny: zasób geodezyjny i kartograficzny
początek z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i
Kartograficznej w Olsztynie

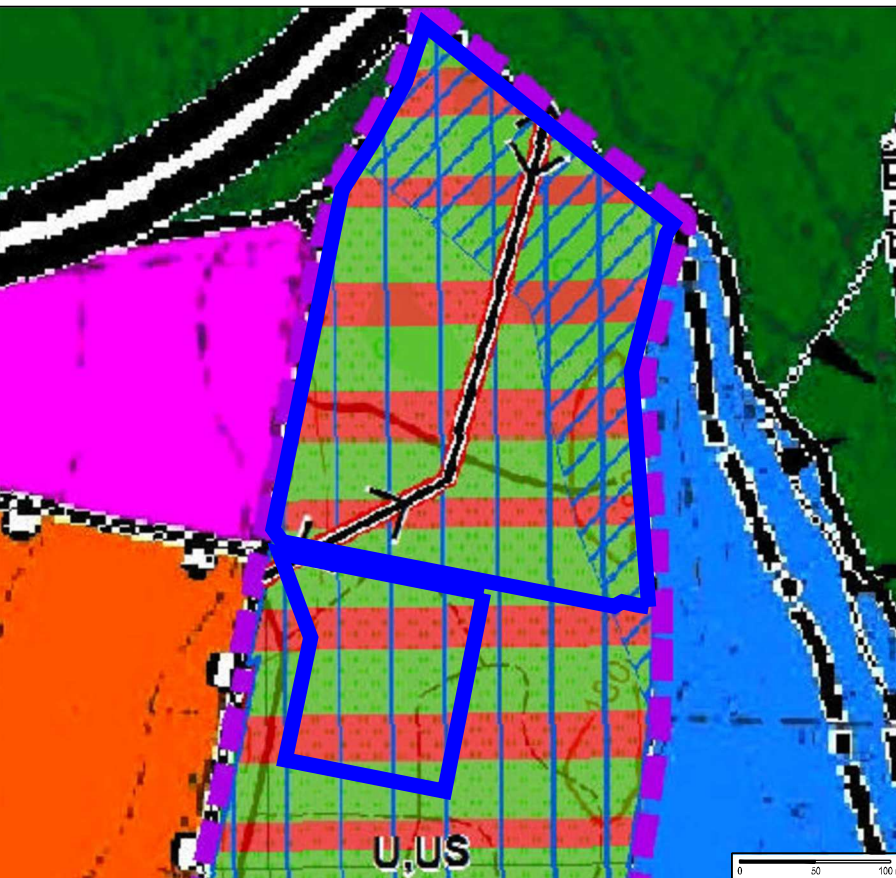


Legenda

- grania obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- ML-UT-US teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji
- ZP teren zieleni urządzonej
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej



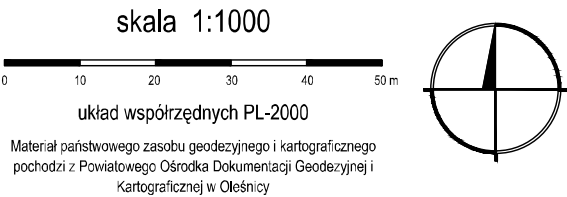
Wyrzys Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców (Uchwała Nr LI/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r.)



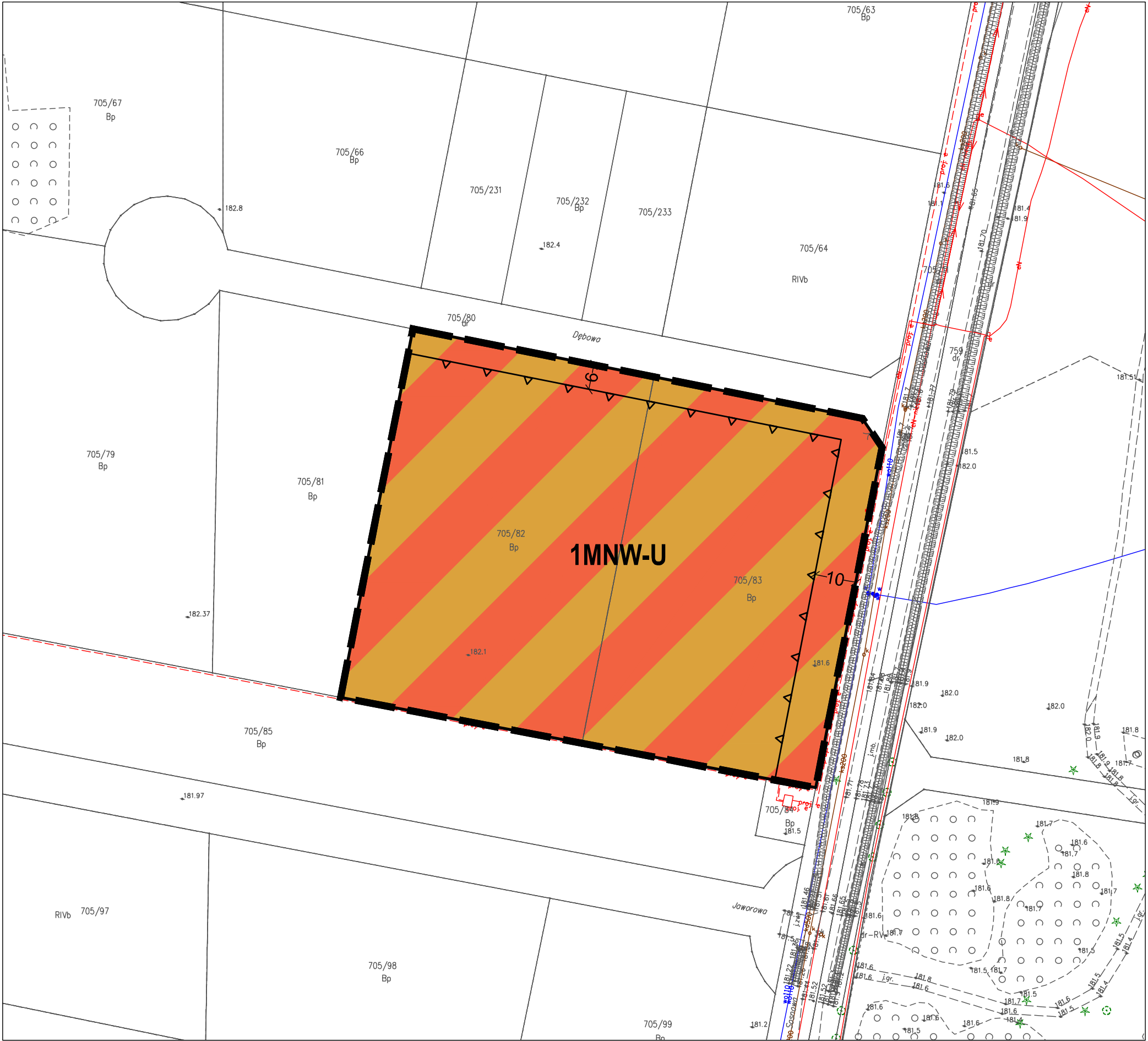
- grania obszaru objętego planem
- U.US tereny dla usług oraz usług sportowych i rekreacyjnych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.

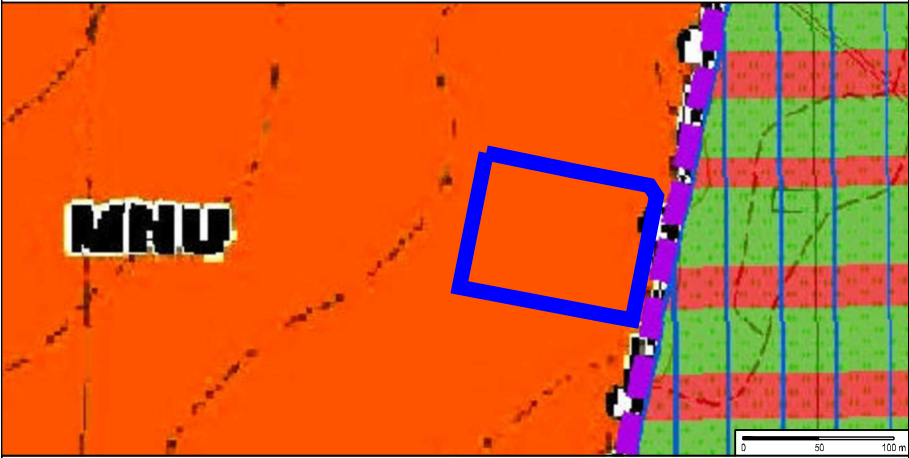
Rysunek planu nr 4 - dz. nr 705/82, 705/83 Stradomia Wierzchnia



- Legenda
- granica obszaru objętego planem
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług



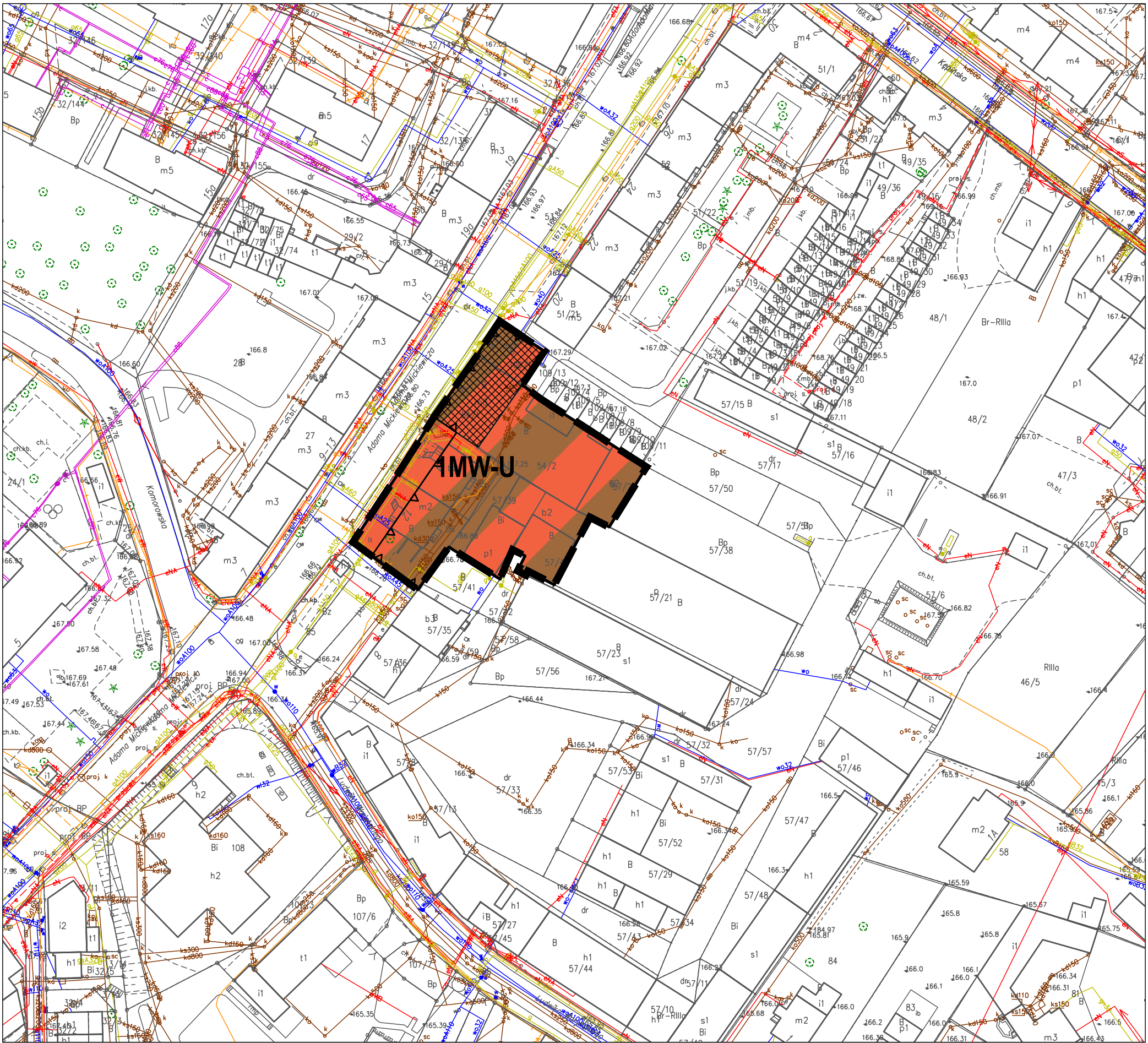
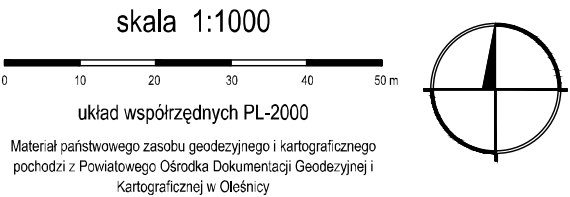
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców
(Uchwała Nr LIII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r.)



- Legenda
- granica obszaru objętego planem
 - teren dla zabudowy jednorodzinnej i nieuciążliwych usług

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.

Rysunek planu nr 5 - dz. nr 109/1, 54/1, 54/2, 55, 56, 57/39, 57/40 i 57/20 AM-15 Syców



Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- budynek objęty ochroną konserwatorską

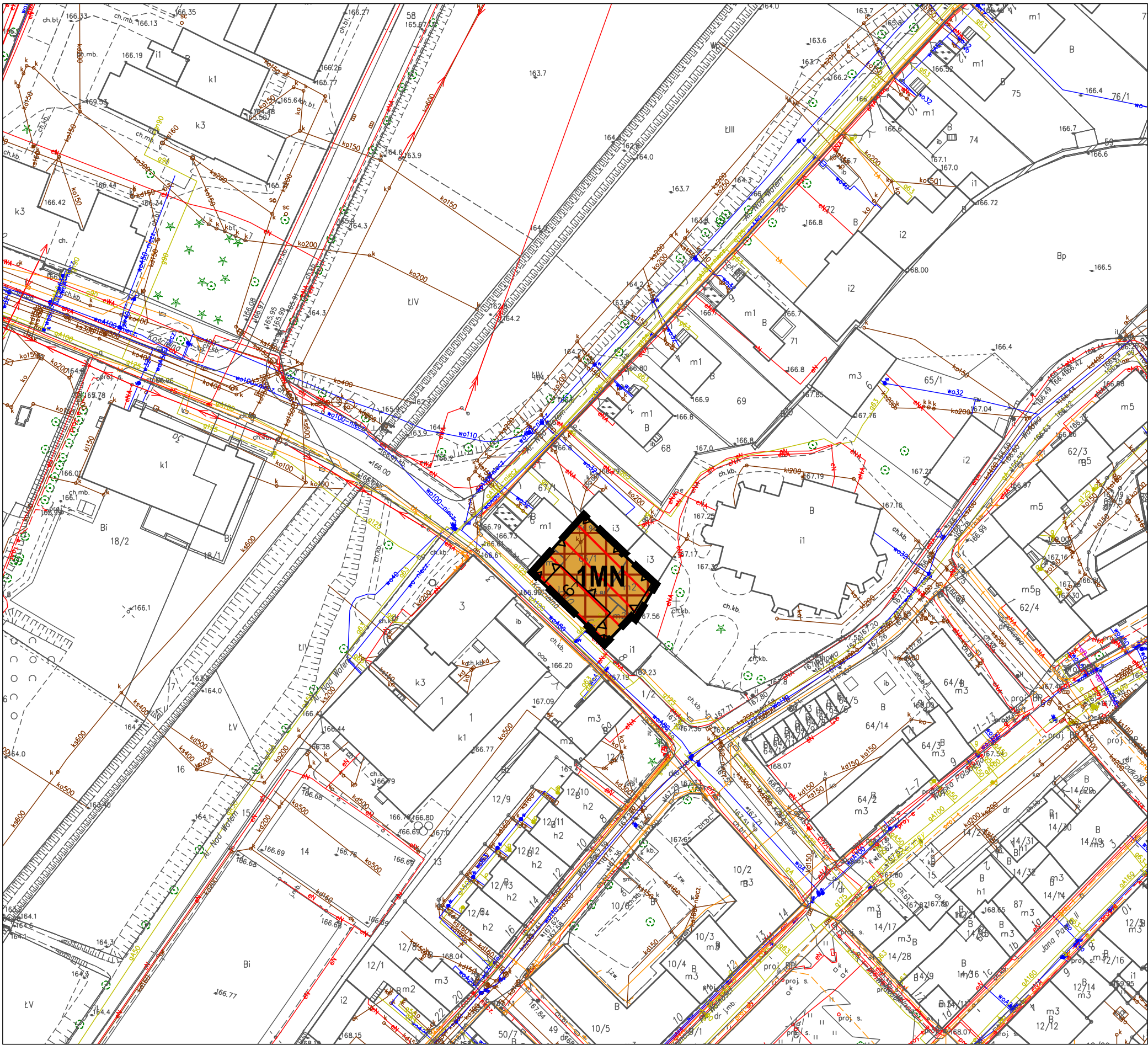
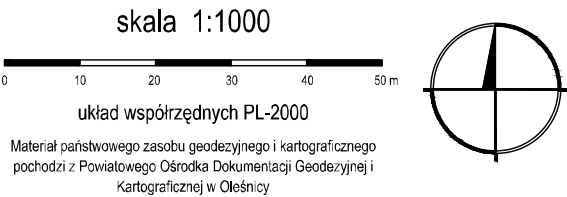
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców
(Uchwała Nr LIII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r.)



- granica obszaru objętego planem
- MU tereny dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.

Rysunek planu nr 6 - dz. nr 66/1 AM-14 Syców



Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- zabytek archeologiczny
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- historyczny ośrodek miasta Syców (wpis do rejestru zabytków nr A/1841/395)

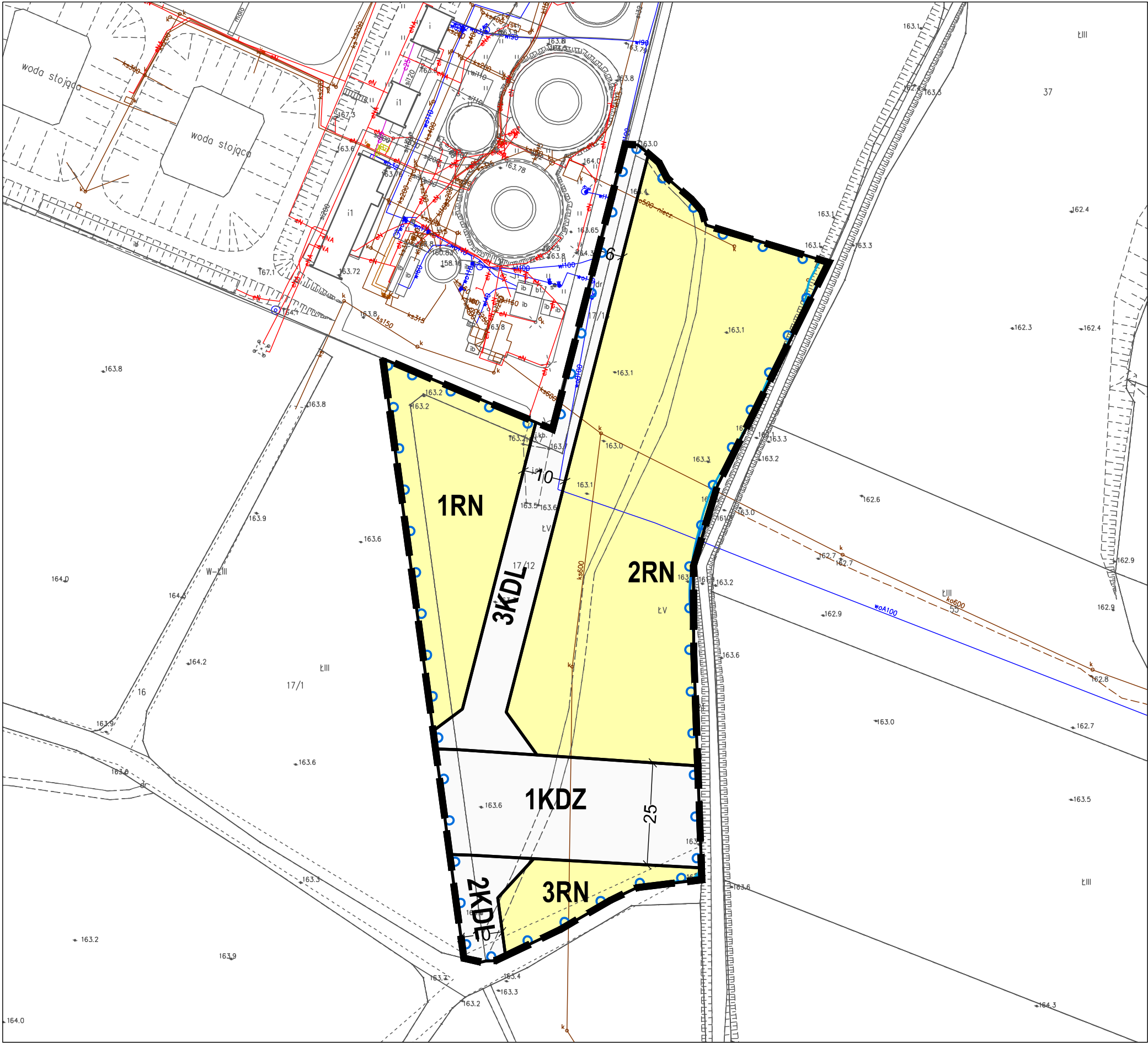
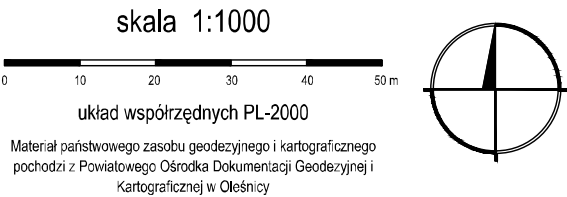
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców
(Uchwała Nr LIII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r.)

granica obszaru objętego planem

MU tereny dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.

Rysunek planu nr 7 - dz. nr 17/12, 17/14 AM-1 Syców



Legenda

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDL teren drogi lokalnej
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- strefa ochrony pośredniej ujęcia wody

Wyrz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców
(Uchwała Nr LIII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r.)

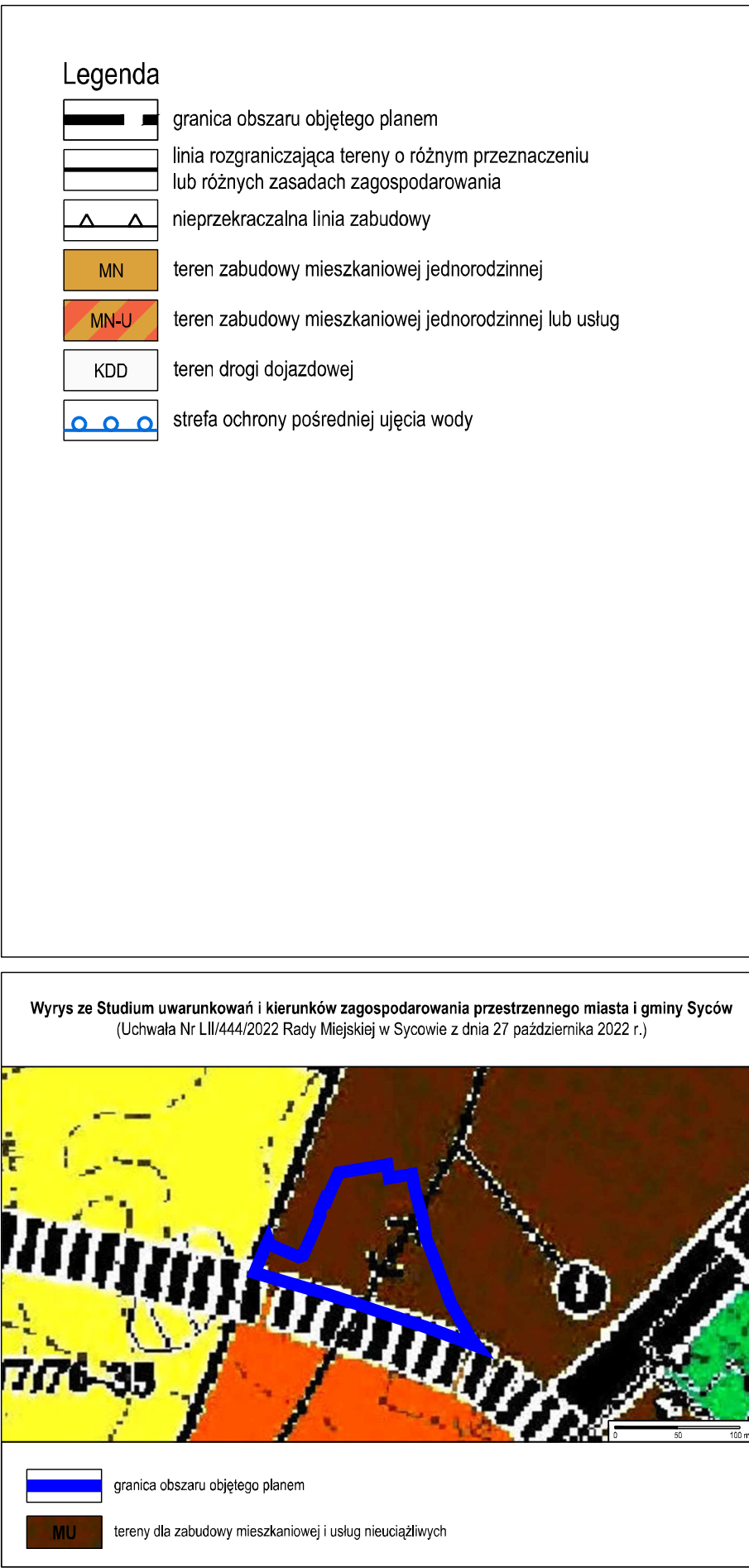
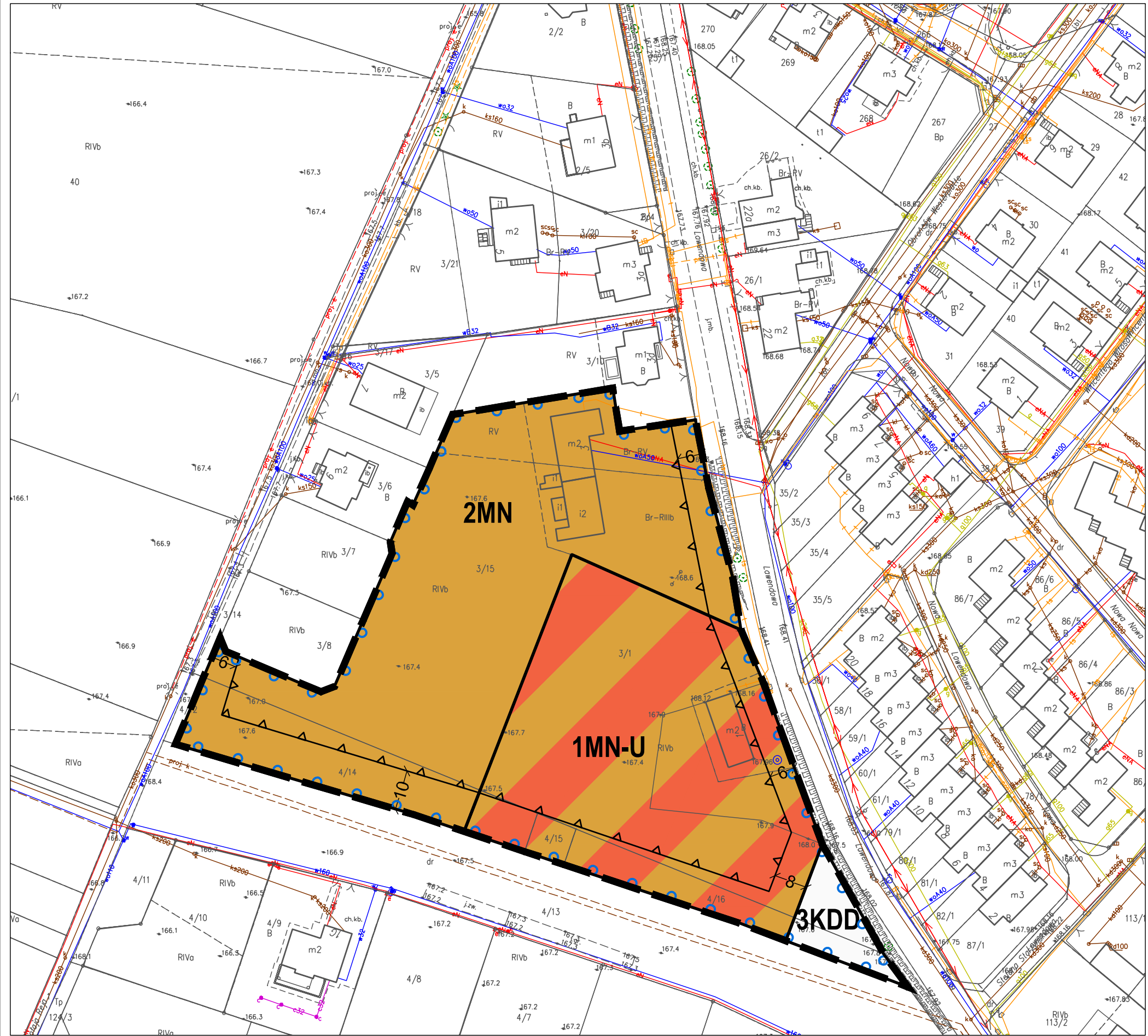
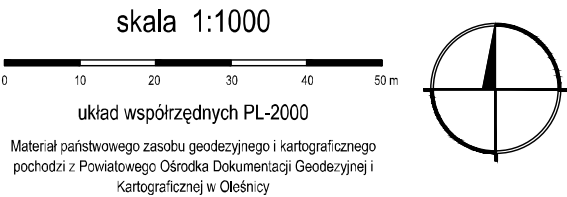
granica obszaru objętego planem

R tereny dla użytkowania rolniczego

projektowana droga klasy głównej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych
w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.

Rysunek planu nr 8 - dz. nr 3/1, 3/15, 4/14, 4/15, 4/16 AM-10 Syców



Załącznik Nr 9 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

§ 2.

Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1, powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

Załącznik nr 10 do uchwały Nr

RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 2025 r.

Załącznik10.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierchnia, 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 Wierchnia, 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.

Plan został uchwalony uchwałą nr XVII/121/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. Wojewoda Dolnośląski rozstrzygnięciem nadzorczym nr PNK-N.4131.131.1.2025.RJ1 z dnia 6 sierpnia 2025 r. stwierdził nieważność ww. uchwały ze względu na brak przeprowadzenia konsultacji społecznych po godzinach pracy oraz brak w uchwale symbolu 3KDL. Plan został skorygowany i powtórzone zostały konsultacje społeczne.

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 Wierchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (uchwała Nr LXII/496/2023 z dnia 30.03.2023 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Stradomia Wierchnia (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. W trakcie powtórzonych konsultacji społecznych, w dniach od 12 sierpnia 2025 r. do 12 września 2025 r., nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierchnia, 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 przystąpieniu 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 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)

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 może mieć wpływu na finanse gminy w postaci wydatków na budowę drogi lokalnej.

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.