

Projekt

z dnia 18 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 2025 r.

sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), 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.) oraz art. 67 ust. 3 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) oraz w związku z Uchwałą Nr IX/73/2024 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, po stwierdzeniu, że plan 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 zm.), Rada Miejska w Sycowie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, zwaną dalej „planem”.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sycowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie części budynków; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji, przy czym elementy te nie mogą wykroczyć poza tę linię o więcej niż 1,5 m;
- 2) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności ustalone planem na danym terenie;
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na części graficznej planu symbolem.

**Rozdział 2.
Ustalenia ogólne**

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV.

2. Oznaczenia informacyjne niewymienione w ust. 1, a występujące na części graficznej planu:

- 1) istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV;
- 2) linia wymiarowa wraz z wartością wyrażoną w metrach.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wydzielonych na części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania - teren elektroenergetyki – **IE**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na terenach objętych planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania na obszarze planu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny i obszary górnicze zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 4 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 2 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną od 60° do 120°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze planu miejscowego ustala się strefę techniczną oznaczoną na części graficznej planu w odległości 11 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV, w każdą stronę od tej osi;
- 2) w strefie o której mowa w pkt.1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, modernizację, remont, konserwację i likwidację rozdzielczej i dystrybucyjnej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii zgodnych z ustaleniami §13;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z rozdzielczej sieci wodociągowej lub z indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków w miejscu, gdzie nie ma możliwości poprowadzenia kanalizacji grawitacyjnej,
 - c) do czasu objęcia obszaru obsługą sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się: gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami, ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zakazuje się elektrowni wiatrowych i wytwarzających energię z biogazu, w tym biogazu rolniczego.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez drogi publiczne położone poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się wydzielanie powiązanych z układem dróg publicznych dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) w granicach dróg publicznych oraz w strefach ruchu i zamieszkania obowiązują ilości zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości takiej samej jak w pkt 1;

2. Wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na terenie 1IE.

4. Na obszarze objętym planem obowiązuje realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- 1) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, w tym pod wiatami;
- 2) garaży wolnostojących;
- 3) garaży wbudowanych w bryłę budynku.

§ 16. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., w wysokości 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolem 1IE ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki, w ramach którego dopuszcza się:

- 1) realizację dojazdów i dojazdów;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) zieleni.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy: do 12,0 m z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość zabudowy, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy słupów elektroenergetycznych, urządzeń odgromowych i liniowych projektowanej stacji 110/20/15kV oraz masztów technicznej łączności radiowej, które mogą mieć wysokość nie większą niż 55 m;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalny udział powierzchnia zabudowy – 0,7;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;
- 6) geometria głównych połaci dachów: dachy jednospadowe lub dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 55°, w tym również dachy płaskie.

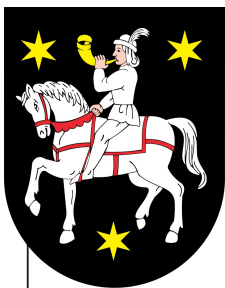
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

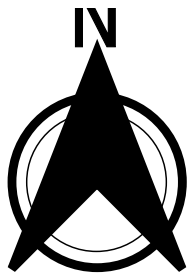
§ 21.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie



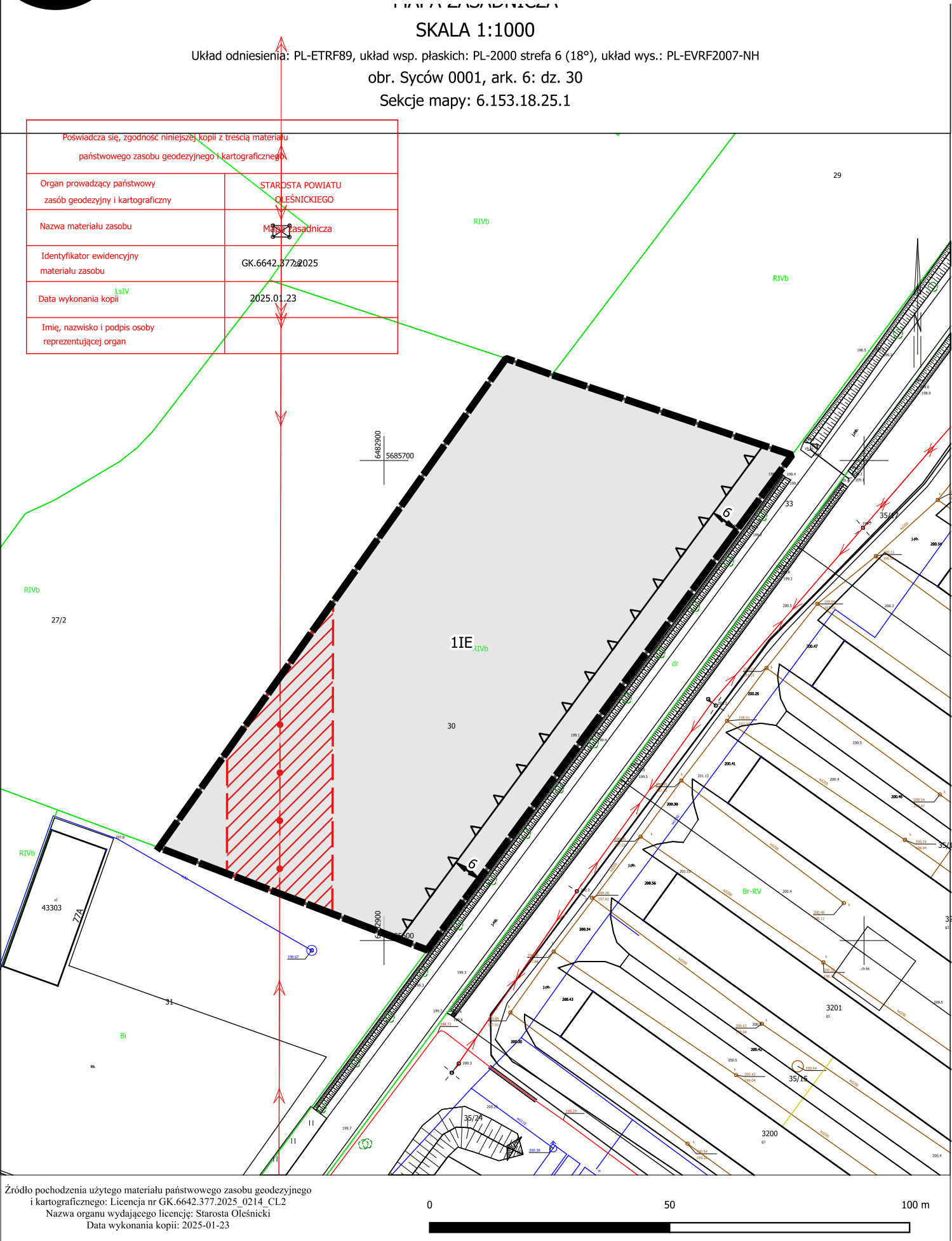
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 2025 r.

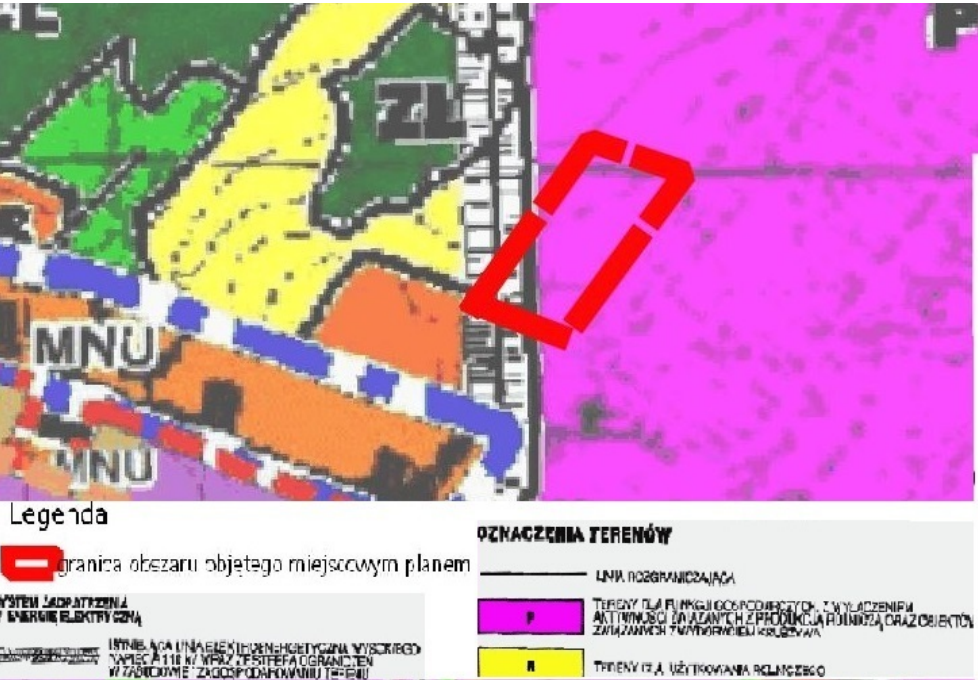


Skala 1: 1000

Układ współrzędnych
płaskich prostokątnych -
PL2000 (strefy 6)
- EPSG 2177



Wyrys ze 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 zm.)



Legenda

Obowiązujące ustalenia planu

granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

granica strefy technicznej od istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV

Przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami

IE - teren elektroenergetyki

Oznaczenia mające charakter informacyjny

- istniejąca linia elektroenergetyczna 110kV

linia wymiarowa wraz z wartością wyrażoną w metrach

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sycowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy, środków pochodzących z Unii Europejskiej lub przy wykorzystaniu innych źródeł, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.
3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Sycowie

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml



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) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie do uchwały
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego
uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców

1. Podstawa podjęcia uchwały

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.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr IX/73/2024 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów i obszarów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego powyższe nie występują. Ponadto plan nie zawiera wskazanych poniżej elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 5) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 6) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 8) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

- 9) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
- 11) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sycowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie 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 zm.), zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu i gabarytów budynków;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez zapisy dotyczące regulacji odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych. Określono również zasady gospodarowania odpadami;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w projekcie planu nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak ich występowania na obszarze planu;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w § 12 i §14 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz poprzez zapisy §8 wskazujące obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej;
- 7) prawa własności –. ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Natomiast ograniczenia zawarte w przedmiotowej uchwale zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonej inwestycji;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu, konserwacji i likwidacji istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energię elektryczną, ciepłą oraz odnawialnych źródeł energii i gospodarki odpadami. Ponadto, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 08.01.2025 r. ogłoszenie w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Syców, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa, w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z konsultacji społecznych, o których mowa w art. 17 pkt11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostanie sporządzony raport, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności– zostały spełnione poprzez zapisy w § 12 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, został spełniony w projekcie planu. Jednocześnie projekt planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miejska w Sycowie Uchwałą nr VI/34/2015 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Syców, dokonała oceny studium i planów miejscowych.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Syców ostatni raz zostało aktualizowane uchwałą nr LII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27.10.2022 r., zwanego dalej „Studium”.

W wyniku dokonanej oceny, w 2015 roku, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian pod kątem oceny zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi, zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) uznano, że tylko 1 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktualny.

Fragment miasta Syców, którego zmiana objęta jest przedmiotowym opracowaniem, w/w analizie uznano za nieaktualny.

Wskazać należy, że w/w analiza aktualności sporządzona została w oparciu o obowiązujące akty planowania przestrzennego oraz złożone do nich wnioski w okresie 2011-2015 r.

Natomiast, o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, rozstrzygnęła na koniec roku 2024 rada miejska w drodze uchwały. Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wskazanym na załącznikach graficznych związane jest z wnioskiem Energa – Operator S.A. o zmianę przeznaczenia terenu działki nr 30 am. 6 położonej w Sycowie przy ul. Szosa Kępińska, która umożliwi zrealizowanie inwestycji celu publicznego polegającej na budowie stacji transformatorowej 110/20/15 kV GPZ Syców – Wschód. Energa – Operator S.A. uzasadnia budowę stacji transformatorowej GPZ Syców – Wschód koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego na terenie miasta i gminy Syców w celu umożliwienia podłączenia do sieci energetycznej nowych odbiorców energii elektrycznej.

Obecne zapisy miejscowego planu z 2018 roku uniemożliwiają zrealizowanie w/w inwestycji, dlatego konieczne było dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Sycowa i przeznaczenie w/w działki na tereny infrastruktury energetycznej.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do zmiany planu w opracowywanym terenie, celem umożliwienia lokalizacji nowej inwestycji.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 08.01.2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Syców ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 31.01.2025 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynęły wnioski „indywidualne”, otrzymano natomiast wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt zmiany planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy.

Dnia 10.06.2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Syców wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu uchwały przez właściwe organy i instytucje, wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po naniesieniu poprawek do projektu miejscowego planu, wynikających z uwag złożonych przez instytucje opiniujące i uzgadniające, w tym Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, w dniu 5 sierpnia 2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy Syców ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców, poprzez umieszczenie ogłoszenia: w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu, poprzez publikację w prasie, poprzez wywieszenie w widocznym miejscu w siedzibie urzędu miasta i gminy Syców oraz w sposób zwyczajowo przyjęty.

Konsultacje społeczne były przeprowadzone w następujących formach: zbieranie uwag do 5 września 2025 r., spotkania otwartego, które odbyło się 12 sierpnia 2025 r. oraz punktów konsultacyjnych w dniach 12 i 26 sierpnia 2025 r.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr XLVII/336/2018 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Syców wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został do wglądu w dniach od 05.08 do 05.09.2025 r.

W ustalonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Wobec powyższego przedłożono przedmiotowy projekt miejscowego planu wraz z załącznikami pod obrady Radzie Miejskiej w Sycowie.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania obejmuje teren zlokalizowany w obrębie geodezyjnym Syców-miasto w gminie Syców. Łączna powierzchnia planu wynosi ok. 18,60 ha i stanowi wypełnienie potrzeb inwestorów w tym obszarze.

Projekt zakłada ustalenie przeznaczenia terenów pod teren elektroenergetyki – **IE**.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zawierają rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania potencjalnych inwestycji na tym terenie, formułując zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Ustala parametry zabudowy uwzględniając otaczającą zabudowę. Ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

Burmistrz Miasta i Gminy Syców