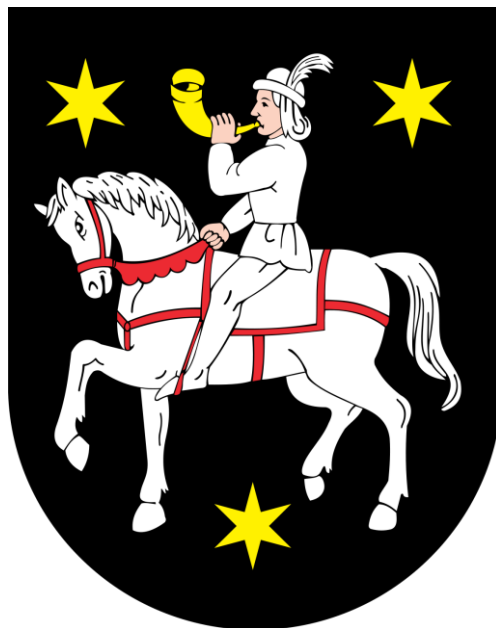


**MIASTO I GMINA SYCÓW**



**PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBREBU GEODEZYJNEGO  
BISKUPICE**

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
OD 17 MARCA 2021 R. DO 8 KWIETNIA 2021 R.**

Opracowanie sporządził:  
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:  
dr inż. Paweł Pach  
mgr inż. Piotr Kryczka  
mgr inż. Piotr Łuszczek  
mgr inż. Adrian Porada

Wrocław, 2021 r.

( P R O J E K T )  
UCHWAŁA NR ...../...../21  
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia ..... 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 2020 r. poz. 293 z późn. 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 miejscowego planu 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 usług publicznych 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) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 13) strefa bezpieczeństwa dla rurociągu przesyłowego dalekosiężnego o średnicy DN250 i ciśnieniu 6,3 MPa;
- 14) 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 m<sup>2</sup>, 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 stać 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) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je 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 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 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 zieleń, 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 połączeń 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**, **U/MN** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolem **MN-ML** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren oznaczony symbolem **MW/U** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami **MM** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 6) teren oznaczony symbolem **RM** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 7) tereny oznaczone symbolami **US**, **Up-US** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;

- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-ML**,
  - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, MN-ML**, od **1MM** do **39MM**,
  - c) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, MN-ML**, od **1MM** do **39MM**,
  - d) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od **40MM** do **44MM**,
  - e) 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenu oznaczonego symbolem **MW/U**,
  - f) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, MW/U**, od **1MM** do **39MM**, **U/MN, Up-US, P-U**,
  - g) 1400 m<sup>2</sup> dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenu oznaczonego symbolem **P-U**,
  - h) 2500 m<sup>2</sup> dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenu oznaczonego symbolem **US**,
  - i) 1 m<sup>2</sup> 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 **39MM**,
  - c) 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, MN-ML**, od **1MM** do **39MM**,
  - d) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od **40MM** do **44MM**,
  - 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, MW/U**, od **1MM** do **39MM**, **U/MN, Up-US, P-U**,
  - g) 30 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub w ramach terenu oznaczonego symbolem **P-U**,
  - h) 40 m dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenu oznaczonego symbolem **US**,
  - i) 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 m<sup>2</sup>,
  - 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) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 10 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie obowiązują:
  - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 m.

**§ 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 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów sportu i rekreacji,
  - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> 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.

**§ 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 systemem 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 obowiązują następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązują 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 obowiązują następujące ustalenie:** stawkę procentową ustala się w wysokości 20%.

**§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązują 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.
4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 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.
4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 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) 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, 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) 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 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 39MM**.

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 20° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.
4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
    - b) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 22.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od **40MM** do **44MM**.

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, 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 20° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym, szarym, lub ich odcieniach.
4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

**§ 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 20%;
  - 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 **7KDD** lub **10KDD**.

**§ 27.** 1. Ustala się teren usług publicznych 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;

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 10%;
- 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;
- 2) zabudowa usługowa.

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 teren gospodarstw rybackich i ośrodków wędkarskich ze zbiornikami wodnymi, oznaczony symbolem **1RW**.

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.

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 **12KDD**.

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) od 8,3 m do 10,3 m dla terenu **2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) od 9 do 11,5 m dla terenu **3KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) na 10 m dla terenów **4KDD, 5KDD, 6KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD**;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 37.** 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **13KDW**.

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**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) na 8 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów **4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) na 10 m dla terenów **8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu **14KDW**;
- 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: zieleni.

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 wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **4WSc**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów dopuszcza się następujące ustalenia:

- 1) cieki 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.

### **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**

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO  
BISKUPICE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...../...../2021  
Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia ..... 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr ...../...../2021  
Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia ..... 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), 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 2019 r. poz. 869 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 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr ...../...../21  
Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia ..... 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Sycowie ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, od ..... 2021 r. do .....2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Biskupice, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.~~

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU GEODEZYJNEGO  
BISKUPICE

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr ...../...../21  
Rady Miejskiej w Sycowie  
z dnia ..... 2021 r.

**Uzasadnienie do  
UCHWAŁY NR ...../...../2021  
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia ..... 2021 r.

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

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 miejscowego planu 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 zmiany 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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 miejscowego planu 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 17 wniosków, z czego 14 od instytucji opiniujących i uzgadniających oraz 3 wnioski od osób prywatnych, podmiotów gospodarczych i podmiotów publicznych. 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 ..... 2021 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od ..... 2021 r. do ..... 2021 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Syców. W dniu ..... 2021 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym 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 rozszerzenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, 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 zlokalizowanego w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, 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 istniejących budynków.

#### **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 stanowią koszt dla gminy, m.in. związane z realizacją nowych dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią natomiast 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, wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.