

**UCHWAŁA NR VI/32/2019**  
**RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE**

z dnia 28 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komorów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Sycowie Nr XXXIV/228/17 z dnia 02 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Działosza, Komorów, Wielowieś i Wioska, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Syców, Rada Miejska w Sycowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar obrębu Komorów, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3.

**§ 3.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20% dla wszystkich terenów.

**§ 4. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) obowiązująca linia zabudowy - linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca elewacje budynków w odniesieniu do ich podstawowej bryły; elementy takie jak ryzalit, wykusz, balkon, taras, schody, ganek, weranda lub inne, stanowiące wzbogacenie elewacji lub wynikające z funkcji bądź konstrukcji budynku mogą przekraczać obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, dopuszczalne są także elementy poza nią wycofane; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem rozbudowy lub nadbudowy;
- 6) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 7) obiekty i urządzenia komunikacji – obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji takie jak: przystanki, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi technicznej, ścieżki rowerowe, parkingi, garaże;

8) urządzenia sportowo–rekreacyjne – boiska lub inne urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefy konserwatorskie:
  - a) strefa „A” ochrony konserwatorskiej
  - b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
  - c) strefa „OW” obserwacji archeologicznej równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 4) tereny zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych, oznaczone symbolem Up;
- 5) tereny obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone symbolem RU;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem P/U;
- 7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 8) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC;
- 9) tereny rolniczej, oznaczone symbolem R;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 11) tereny lasów oznaczone symbolem ZL;
- 12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem WS;
- 13) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem E;
- 14) tereny wodociągów, oznaczone symbolem W;
- 15) tereny rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100kW, oznaczone symbolem EF;
- 16) tereny dróg zbiorczych, oznaczone symbolem KDZ;
- 17) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolem KDL;
- 18) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem KDD;
- 19) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 20) tereny ciągów pieszych i pieszo-jednych, oznaczone symbolem KDWp.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 7. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony i rewaloryzacji wymagają:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi;
- 2) obiekty i zespoły ujęte w wykazie zabytków.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 8. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem UPI jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące wymogi:
  - a) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
  - b) należy zachować historyczny układ przestrzenny,
  - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - d) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
  - e) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
  - f) zakaz lokalizowania nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów pomocniczych i małej architektury,
  - g) dostosować współczesne funkcje do wartości zabytkowej obiektów
  - h) elementy zagospodarowania winny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji,
  - i) zakaz prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - j) nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako uzupełnienie istniejących form zainwestowania,
  - k) dla robót inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym ujętym w wykazie ewidencji zabytków, obowiązują następujące wymogi:
  - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych, kompozycja zabudowy, kompozycja zieleni,
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
  - c) wszelkie działania muszą uwzględniać istniejące związki przestrzenne,
  - d) obowiązują odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji zabytków,

- e) należy preferować te inwestycje które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalania istniejących relacji oraz pod warunkiem iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
  - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
  - g) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
  - h) nowe budynki winny być lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
  - i) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - j) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - k) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi.
- 3) wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, tożsąca z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla obiektów, obszarów i zespołów wpisanych do wykazu ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi:
- a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
  - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
  - f) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
  - g) elementy napowierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektu,
  - h) na obszarze historycznej zabudowy nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w skali, bryły proporcji, detalu, kolorystyki i użytych materiałów budowlanych,
  - i) w obrębie historycznej zabudowy nawiązać do tradycyjnej lokalnej zabudowy,
  - j) stosować dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia 38-45 °, kryte dachówką ceramiczną, matową w kolorze ceglastym, stosować jasne kolory elewacji.
- 5) obiekty i obszary wpisane do ewidencji zabytków:
- a) zespół folwarczny „Komorów”:
    - rządcówka,
    - dom mieszkalny
    - dom mieszkalny
    - dom mieszkalny

- dom mieszkalny, przy stajni,
- dom mieszkalny, przy rządcówce,
- obora,
- chlew obecnie jałownik,
- stajnia obecnie magazyn i kuźnia,
- stajnia,
- stodoła I,
- stodoła II,
- stodoła III,
- spichlerz
- gorzelnia, obecnie pom. pomocnicze obory,

b) cmentarz poewangelicki.

- 6) na obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków, AZP1/1/75-34, oraz stanowisko AZP22/75-35 dla których zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolniczą, z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją leśną z wyjątkiem uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
  - a) przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
  - b) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 5m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5m x 12,5m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
  - a) na terenie planu znajdują się sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia dla których wyznacza się strefę techniczną w której obowiązuje zakaz zabudowy,
  - b) dla terenów przez które przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia obowiązują przepisy odrębne określające możliwości lokalizowania zabudowy wynikającej z przeznaczenia terenu,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii,
  - d) dla wszystkich linii elektroenergetycznych ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

**§ 13.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

- 1) tereny górnicze nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem;
- 3) tereny szczególnego zagrożenia powodzią nie występują na obszarze planu.

**§ 14.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 15.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
    - 1000m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 800m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej:
    - 20m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 14m dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami U, P/U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem US,
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 5000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 30m
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.
- 4) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 30° do 90°.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami MN1 do MN35 ustala się: przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;

1) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5m

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) powierzchnia zabudowy uzupełniającej nie może stanowić więcej niż 30% działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
  - w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wsi 9m,
  - poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej wsi 12m,

f) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wsi dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym,

g) poza strefą, o której mowa w lit. f, dachy płaskie, strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglonym, brązowym, czarnym i szarym,

h) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,

i) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw, w tym bieli,

j) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 8m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z (zbiorczą),
  - b) 8m od linii rozgraniczających z drogą klasy L (lokalną),
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogą klasy D (dojazdową),
  - d) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem MN36 ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5m.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,8,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) powierzchnia zabudowy uzupełniającej nie może stanowić więcej niż 30% działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12m,
  - f) dachy płaskie, strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglonym, brązowym, czarnym i szarym,
  - g) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny,
  - h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw, w tym bieli,
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 6m od linii rozgraniczających z drogą klasy D (dojazdową),
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolami MNU1 do MNU31 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:



- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - b) tereny zabudowy usługowej;
  - c) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) infrastruktura techniczna,
  - b) drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5m.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,2 ,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wsi 9m,
    - poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej wsi 12m, z wyłączeniem budowli których wysokość nie może przekraczać 15m,
  - e) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wsi dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglącym,
  - f) poza strefą, o której mowa w lit. e, dachy płaskie, strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglącym, brązowym i szarym,
  - g) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
  - h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
- a) 8m od linii rozgraniczających z drogą klasy Z (zbiorniczą),
  - b) 8m od linii rozgraniczających z drogą klasy L (lokalną),
  - c) 6m od linii rozgraniczających z drogą klasy D (dojazdową),
  - d) 6m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi,
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa,
  - c) wszelkie działania w stosunku do zabudowy terenów MNU10, MNU11, MNU12, MNU14, podejmować w oparciu o ustalenia zawarte w §9 pkt 4, 5.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami RU1 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0;
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
  - e) dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym,
  - f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
  - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych rozbielonych barw i matowych powierzchni,
  - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 3 stanowiska oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 6m od linii rozgraniczających z drogą klasy D,
  - b) 6m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną KDW;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa,
  - c) wszelkie działania w stosunku do obiektów, obszarów i zespołów wpisanych do wykazu ewidencji zabytków podejmować w oparciu o ustalenia zawarte w §9 pkt 4, 5.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolami od EF1 do EF6 ustala się przeznaczenie na teren rozmieszczenia ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100kW.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,5,
  - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
  - c) wysokość budynków i budowli nie może przekraczać 9m,
  - d) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych – 1 stanowisko oraz miejsca do parkowania na kartę w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 15m od granic terenów określonych na rysunku planu.
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem EF1, EF2, EF5 ustala się zakaz zabudowy dla terenów w pasie technicznym linii elektroenergetycznej 100kV,

b) ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od U1 do U6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) drogi wewnętrzne.

2. Na terenie o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,5,
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
- c) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
  - w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wsi 9m,
  - poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej wsi 15m,
- e) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wsi dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
- f) poza strefą, o której mowa w lit. e, dachy płaskie, strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym, brązowym i szarym
- g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 50m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy Z i L,
- b) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne.

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
  - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
  - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
- b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa,
- c) nowa zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać 20% powierzchni terenu.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od P/U1 do P/U5 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, i zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia komunikacji,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5m.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,4,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20m, z wyłączeniem budowli dla których wysokość nie może przekroczyć 49 m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
  - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy lub 1 stanowisko na 50m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:
  - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
  - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
  - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
  - d) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, która posiada inne niż ustalone w pkt 1, wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu:
    - remont i przebudowę do istniejących parametrów,
    - rozbudowę lub nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1,
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 2, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem US1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa
  - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,2,
  - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10m,

- e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) dopuszcza się: świetliki, okna połaciowe i lukarny,
  - g) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych rozbielonych barw i matowych powierzchni,
  - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 od linii rozgraniczających z drogi klasy D.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren zabudowy usługowej,
    - b) infrastruktura techniczna
2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,1,
    - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15m,
    - c) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
    - d) liczba miejsc do parkowania - 10 stanowisk,
    - e) nie ustala się linii zabudowy;
  - 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
    - a) dla części terenu cmentarza ustala się strefę konserwatorską „A” tożsamą z terenem wpisanym do ewidencji zabytków, dla której wszelkie działania podejmować zgodnie z ustaleniami §9 pkt 1,
    - b) wszelkie działania przy kościele wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/3023/1182 należy podejmować zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) ustala się zakaz zabudowy w odległości 50 m od granic cmentarza.

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od E1 do E2 ustala się przeznaczenie podstawowe na teren elektroenergetyki.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,9,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 5%,
  - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
  - d) dachy dowolne, pokrycie dachu dowolne,
  - e) nie ustala się liczby miejsc do parkowania,
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem E1 - nieprzekraczalna linia zabudowy – 10 m. od linii rozgraniczającej drogę KDZ i 15 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
  - g) dla terenu oznaczonego symbolem E2 linii zabudowy nie ustala się;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - wszelkie działania w stosunku zabudowy do terenu E2 podejmować w oparciu o ustalenia zawarte w §9 pkt 4.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od W1 do W4 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny zaopatrzenia w wodę .

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,9,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 5%,
  - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9m,
  - d) dachy dowolne, pokrycie dachu dowolne,
  - e) liczba miejsc do parkowania - 0,
  - f) dla terenów nie ustala się linii zabudowy.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od R1 do R27 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny dróg transportu rolnego,
  - b) tereny zalesień i zadrzewień.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się zakaz zabudowy.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od ZL1 do ZL16 ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od WS1 do WS24 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wód powierzchniowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się budowę przejazdów przez cieki i rowy.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDZ1 do KDZ2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych kl. Z (droga zbiorcza).

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

- 1) oznaczonej symbolem KDZ1 - od 8m do 12m,
- 2) oznaczonej symbolem KDZ2 - od 12m do 30m.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami KDL1, KDL2 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych kl. L (droga lokalna).

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

- 1) oznaczonej symbolem KDL 1 – od 9 do 13m;
- 2) oznaczonej symbolem KDL 2 – 10m.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDD1 do KDD5 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg publicznych kl. D (droga dojazdowa).

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

- 1) oznaczonej symbolem KDD1 - od 7m do 15m,
- 2) oznaczonej symbolem KDD2 - od 5m do 10m,
- 3) oznaczonej symbolem KDD3 - od 8m do 14m,
- 4) oznaczonej symbolem KDD4 - 10m,
- 5) oznaczonej symbolem KDD5 - od 10m do 12m.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDW1 do KDW13 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla drogi KDW1 -10m,
- b) dla drogi KDW2 od 8m do 12m,
- c) dla drogi KDW3 od 4m do 8m,
- d) dla drogi KDW4, KDW5, KDW13 - 8m,
- e) dla drogi KDW6 - 8m,
- f) dla drogi KDW7 od 3m do 6m,
- g) dla drogi KDW8 od 6m do 8m,
- h) dla drogi KDW9 od 6m do 7m,
- i) dla drogi KDW10 od 6m do 13m,
- j) dla drogi KDW11 od 8m do 10m,
- k) dla drogi KDW12 od 8m do 19m

2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu;

4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - wszelkie działania w stosunku do terenu KDW12 podejmować w oparciu o ustalenia zawarte w §9 pkt 4.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od KDWp1 do KDWp13 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny ciągów pieszo jezdnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące parametry:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla drogi KDWp1 - 7m
- b) dla drogi KDWp2 od 4m do 5m,
- c) dla drogi KDWp3 od 8m do 12m,
- d) dla drogi KDWp4 od 6m do 7m,
- e) dla drogi KDWp5 od 6m do 7m,
- f) dla drogi KDWp6 od 5m do 6m,
- g) dla drogi KDWp7 od 5m do 9m,
- h) dla drogi KDWp8 4m,
- i) dla drogi KDWp9 od 4m do 6m,
- j) dla drogi KDWp10 od 5m do 12m,
- k) dla drogi KDWp11 - 10m,
- l) dla drogi KDWp12 od 5m do 12m,
- m) dla drogi KDWp13 - 8m;

2) na skrzyżowaniach narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sycowie

**Robert Dziergwa**

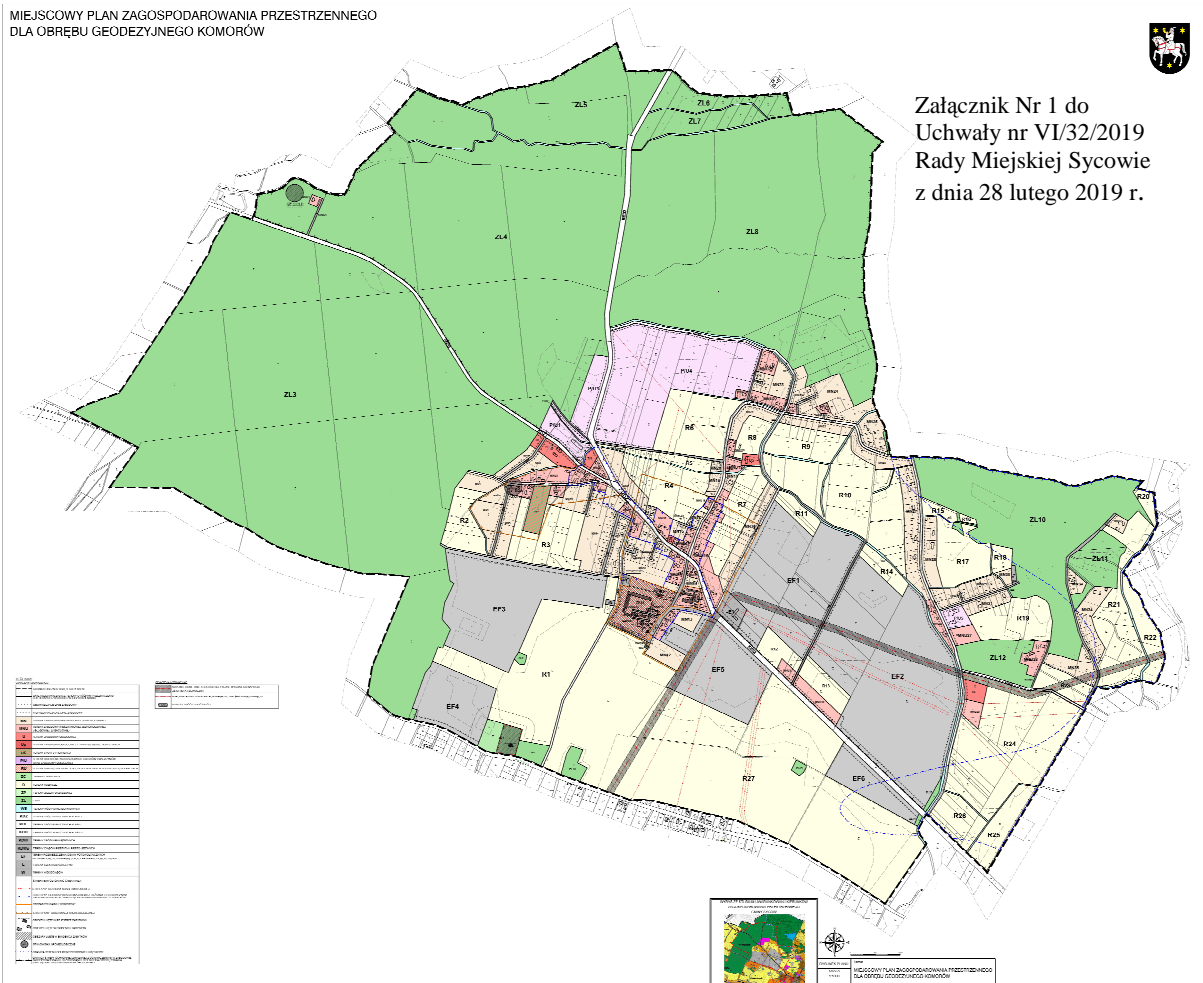


## Uzasadnienie

UZASADNIENIE do uchwały Rady Miejskiej w Sycowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komorów Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem miejscowym była uchwała Rady Miejskiej w Sycowie Nr XXXIV/228/17 z dnia 02 marca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Działosza, Komorów, Wielowieś i Wioska. Na obszarze objętym planem przewidziano przeznaczenie terenów na funkcje zgodne z aktualnymi potrzebami gminy takie jak: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1945), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu. Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przyjętej Uchwałą Rady Miejskiej w Sycowie 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. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie nie wymagały zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego lub leśnego. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko. Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 września 2018r do 28 września 2018r. W dniu 12 września 2018r, została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 6 uwag do projektu planu. Dwie uwagi zostały uwzględnione, cztery uwagi w całości lub części zostały odrzucone. W wyniku uwzględnienia uwag dokonano stosownych korekt w mpzp i wyłożono powtórnie mpzp do publicznego wglądu w dniach od 05.12.2018r. do 28.12.2018r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną w dniu 12 grudnia 2018r. Po powtórным wyłożeniu mpzp nie wpłynęły uwagi. Uwagi nieuwzględnione: 1. Uwaga 1 dotyczyła przeznaczenia działki rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium, które na tym terenie utrzymuje przeznaczenie rolnicze. 2. Uwaga 2 dotyczyła ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowy w układzie szeregowym. Uwaga ta w zakresie działki nr 115 nie została uwzględniona ze względu na nieintensyfikowanie zabudowy na tym terenie. 3. Uwaga 3 dotyczyła przeznaczenia działki rolnej na teren zabudowy mieszkaniowej. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami studium, które na tym terenie utrzymuje przeznaczenie rolnicze. 4. Uwaga 4 w punkcie 3 dotyczyła wprowadzenia ustalenia kąta nachylenia połaci dachowych do 600 dla zabudowy mieszkaniowej. Wartość ta znacznie przekracza stosowane rozwiązania, uznano że wystarczającą wartością jest wartość nachylenia połaci dachowych do 450. W związku z uchwaleniem planu miejscowego wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy takie jak budowa drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD3 oraz związanej z realizacją drogi wodociągu i kanalizacji. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców” uchwalonego uchwałą nr XLIII/298/2017 z Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 30 listopada 2017r. Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części: □ rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały; □ rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sycowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały; □ rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sycowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały przesłanki do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Sycowie.



Załącznik Nr 1 do  
Uchwały nr VI/32/2019  
Rady Miejskiej Sycowie  
z dnia 28 lutego 2019 r.



**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA OBRĘBU KOMORÓW**

Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców, wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komorów rozstrzyga się w sposób następujący:

**Uwaga nr 1**

Treść uwagi:

Proszę o przeznaczenia działki rolnej nr 246/7 na teren zabudowy mieszkaniowej.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Syców, które na tym terenie utrzymuje przeznaczenie rolnicze.

**Uwaga nr 2**

Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o rozszerzenie możliwości zabudowy działki nr 115 o zabudowę w układzie szeregowym.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Uwaga ta w zakresie działki nr 115 nie została uwzględniona ze względu na nie intensyfikowanie zabudowy na tym terenie, ponadto zabudowy szeregową nie jest zabudową charakterystyczną dla wsi Komorów.

**Uwaga nr 3**

Treść uwagi:

Proszę o powiększenie terenu budowlanego na działce nr 132.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Uwaga nie została uwzględniona ze względu na brak zgodności proponowanego przeznaczenia z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Syców, które na tym terenie utrzymuje przeznaczenie rolnicze.

**Uwaga nr 4**

Treść uwagi:

Proszę o wprowadzenia zmian i ustalenia kąta nachylenia połaci dachowych w przedziale 30<sup>0</sup> do 60<sup>0</sup>.

**Uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona, ponieważ kąty dachów do 60<sup>0</sup> mają zastosowanie jedynie dla niewielkich rozpiętości np. wieżyczek. Uznano, że wystarczającą wartością jest wartość nachylenia połaci dachowych do 45<sup>0</sup>.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komorów wystąpią następujące inwestycje stanowiące zadania własne gminy:

1. droga publiczna długości ok. 900m
2. sieć wodno-kanalizacyjna o długości ok 900m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy, jak również ze środków pozyskiwanych z funduszy unijnych, a także ze środków zewnętrznych.