



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 kwietnia 2023 r.

Poz. 2631

UCHWAŁA NR LXII/496/2023 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (część I)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 XXXVIII/337/2021 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś, Rada Miejska w Sycowie uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (część I), zwany dalej planem.

2. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Działosza).
3. Załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Wielowieś / Nowy Dwór).
4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 (obręb Stradomia Wierzchnia).
5. Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Stradomia Wierzchnia).
6. Załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Syców).
7. Załącznikiem nr 6 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 (obręb Syców).
8. Załącznikiem nr 7 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 (obręb Syców).
9. Załącznikiem nr 8 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 (obręb Syców).
10. Załącznikiem nr 9 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 (obręb Syców).
11. Załącznikiem nr 10 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Syców).

12. Załącznikiem nr 11 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 (obręb Wielowieś).

13. Załącznikiem nr 12 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Wielowieś).

14. Załącznikiem nr 13 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Wielowieś).

15. Załącznikiem nr 14 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.

16. Załącznikiem nr 15 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

17. Załącznikiem nr 16 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszary zlokalizowane w obrębach geodezyjnych: Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Syców i Wielowieś, w gminie Syców.

2. Granice obszarów objętych planem miejscowym określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13 oraz w załączniku nr 16 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem MM;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MW/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 5) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 7) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 8) teren zabudowy usługowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem U-ML;
- 9) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/M;
- 10) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 11) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;
- 12) teren sportu i rekreacji lub usług turystyki, oznaczony symbolem US-Ut;
- 13) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 14) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem RU;
- 15) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem P-U-Efw;
- 16) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 17) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 18) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem Zn;
- 19) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 20) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 21) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;

- 22) teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 23) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem KS;
- 24) teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem KDG;
- 25) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 26) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 27) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 28) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 29) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) obowiązująca ciągła linia zabudowy;
- 6) akcent architektoniczny;
- 7) punkt szczególny;
- 8) oś widokowa;
- 9) szpaler drzew;
- 10) rów;
- 11) strefa placu;
- 12) strefa lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego;
- 13) strefa obniżonej wysokości zabudowy;
- 14) strefa zieleni;
- 15) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 16) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 17) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 18) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 19) park podworski figurujący w rejestrze zabytków;
- 20) park podworski figurujący w wykazie zabytków;
- 21) stanowisko archeologiczne;
- 22) granica terenu pod budowę wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 23) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 24) 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) „akcencie architektonicznym” – należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 2) „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;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków lub wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych. 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 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, o długości nieprzekraczającej 30% całkowitej długości elewacji, na której mają być umieszczone, przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - d) wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 5) „obowiązującej ciągłej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stanąć ściana zewnętrzna wszystkich nadziemnych kondygnacji budynku, na całej swojej długości;
- 6) „punkcie szczególnym” – należy przez to rozumieć rzeźbę, pomnik, fontannę lub inny podobny obiekt małej architektury;
- 7) „przestrzeni ogólnodostępnej” – należy przez to rozumieć przestrzeń wolną od barier, w tym przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, zapewniającą dostępność bez ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 8) „strefie placu” – należy przez to rozumieć obszar o zaplanowanej strukturze i kompozycji, dla której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 9) „strefie zieleni” – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania zielenią, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania poszczególnych terenów;
- 10) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 m 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 dojść lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 11) „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;
- 12) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 13) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 14) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższej położonego elementu konstrukcji;
- 15) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze zabytków lub wykazie zabytków.

§ 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, parkingi, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy i obowiązujące ciągłe linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 6) dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązujące linie zabudowy stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci 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) nakazują się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równoległe do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu, z wyłączeniem dachów płaskich;
- 9) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 10) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 11) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w rozdziałach 2 – 10 pod dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną;
- 12) pozostałe szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziałów 2 – 10.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem MW stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren oznaczony symbolem MN stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) teren oznaczony symbolem RM stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami MM, MW/U, MN-U, MN/U, U/M stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 6) tereny oznaczone symbolami U-ML, US-Ut, US, ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami MM, MW/U, MW, MN-U, MN/U, MN, ZP zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 8) na terenach innych niż tereny oznaczone symbolami 2P-U-Efw i 3P-U-Efw, 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 strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczone zgodnie z rysunkami planu i obejmujące obszary położone w granicach historycznego układu przestrzennego miasta oraz historycznych układów przestrzennych wsi Działosza i Wielowieś, ujętych w wykazie zabytków;
- 2) w strefach, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
 - b) należy zachować historyczny układ przestrzenny, w tym konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - c) w przypadku modernizacji, rozbudowy lub przebudowy obiektów istniejących nakazuje się nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły do zabudowy historycznej,
 - d) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - e) w przypadku nowej i przebudowywanej zabudowy nakazuje się zharmonizowanie z zabudową historyczną,
 - f) nakazuje się stosować materiały nawiązujące do zabudowy historycznej, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - g) w przypadku tynkowego pokrycia ścian zewnętrznych nakazuje się stosować kolorystykę nawiązującą do zabudowy historycznej,
 - h) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako wziemnych, kablowych,
 - i) elementy dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - j) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - k) nakazuje się zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 3) na obszarach objętych planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkami planu, dla których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) pałac, wchodzący w skład zespołu dworsko-folwarcznego „Wielowieś Górna” – decyzja nr A/3010/649 z dnia 11 maja 1992 r.,
 - b) obora, stajnia i spichlerz, wchodzące w skład zespołu dworsko-folwarcznego „Wielowieś Średnia” – decyzja nr A/3013/646 z dnia 21 lutego 1992 r.;
- 4) ustala się ochronę następujących obiektów figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkami planu:
 - a) Zespół dworsko-folwarczny „Ottendorf” (w miejscowości Działosza), w którego skład wchodzi:
 - dwór, ob. dom mieszkalny wielorodzinny,

- cztery domy mieszkalne,
- dom mieszkalny, ob. komórki gosp.,
- dom mieszkalny (dozorcy),
- obora, ob. bukaciarnia,
- dwie stajnie, ob. bukaciarnie,
- trzy stodoły,
- stodoła, ob. bukaciarnia,
- spichlerz, ob. spichlerz i bukaciarnia,
- spichlerz „mały”,
- gorzelnia i płatkarnia, pod nr 3,
- altana lub gołębnik,

b) Zespół dworsko-folwarczny „Wielowieś Średnia” (w miejscowości Wielowieś), w którego skład wchodzi:

- trzy domy mieszkalne pod nr 12, 16a i 16b,
- dwór (pałac) pod nr 17,
- obora – jałownik,
- stodoła,
- gołębnik lub altana,
- garaże na ciągniki,
- kuźnia – stelmacharnia,
- gorzelnia, ob. dom mieszkalny,

c) Zespół dworsko-folwarczny „Wielowieś Górna” (w miejscowości Wielowieś), w którego skład wchodzi:

- rządcówka, ob. dom mieszkalny,
- dom wielorodzinny,
- trzy domy mieszkalne,
- obora i świniarnia,
- dwie obory,
- stajnie,
- spichlerz,
- stodoła I, ob. magazyn nawozów,
- stodoła II, ob. stodoła i magazyn,
- stodoła polna,
- dwie komórki gospodarcze,
- budynek gospodarczy,
- trzy szopy na narzędzia,
- piekarnik,
- gołębnik,
- kuźnia,

- gorzelnia;

5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się zachować bryłę obiektu, kształt i geometrię dachu,
- b) elementy elewacyjne instalacji technicznych nakazuje się montować z uwzględnieniem wartości zabudowy historycznej;

6) na obszarach objętych planem występują parki podworskie figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkami planu, dla których obowiązują przepisy odrębne:

- a) park podworski wchodzący w skład zespołu dworsko-folwarcznego „Wielowieś Górna” – decyzja nr A/3010/649 z dnia 11 maja 1992 r.,
- b) park podworski wchodzący w skład zespołu dworsko-folwarcznego „Wielowieś Średnia” – decyzja nr A/3011/648 z dnia 29 lutego 1992 r.;

7) ustala się ochronę parku podworskiego, wchodzącego w skład zespołu dworsko-folwarcznego „Ottendorf” (w miejscowości Działosza), figurującego w wykazie zabytków, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
- b) zakazuje się podziałów historycznego założenia,
- c) nakazuje się konserwację, rewaloryzację i odtworzenie elementów historycznego założenia parkowego,
- d) nakazuje się usunięcie lub pozostawienie do śmierci technicznej elementy zniekształcające historyczne założenie parkowe, w tym błędne nasadzenia zieleni;

8) ustala się strefy „OW” obserwacji archeologicznej, wyznaczone zgodnie z rysunkami planu i obejmujące części obszarów ujętych w wykazie zabytków, położone w granicach historycznego układu przestrzennego miasta oraz historycznych układów przestrzennych wsi;

9) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych, wyznaczonych zgodnie z rysunkami planu:

- a) 15/15/76-35 AZP – osada datowana na wczesne średniowiecze,
- b) 16/16/76-35 AZP – osada datowana na wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze i czasy nowożytne,
- c) 33/33/76-35 AZP – osada datowana na późne średniowiecze – okres nowożytny (XV-XVII w.);

10) w strefach, o których mowa w pkt 8 oraz dla stanowisk archeologicznych, o których mowa pkt 9, 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: KDG, KDZ, KDL, KDD, 1KPR, 2KPR, 4KPR, 3ZP oraz strefa lokalizacja ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego stanowią przestrzenie publiczne;

2) dla dróg na terenach KDG, KDZ, KDL, KDD:

- a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;

3) w ramach strefy lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego:

- a) ustala się realizację ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego o minimalnej szerokości 5 m, dostępnego z drogi powiatowej przylegającej do północnej części terenu 1U oraz z drogi gminnej (ul. Sosnowa) przylegającej do zachodniej części terenu 2U,
- b) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z nakazem zachowania przejścia ciągiem pieszym lub ciągiem pieszo-rowerowym, o których mowa w lit. a;
- 4) pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się w zapisach rozdziałów 2 – 10.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się w zapisach rozdziałów 2 – 10.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ile ustalenia rozdziałów 2 – 10 nie stanowią inaczej, dla nierolniczych i nieleśnych terenów ustala się:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki na 1 m;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w rozdziałach 2 – 10, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenie:

- 1) w zagospodarowaniu pasów terenów wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Kępno – GPZ Syców oraz GPZ Oleśnica – GPZ Syców, nakazuje się uwzględnić pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania, wyznaczone w odległości 15 m od osi linii po obu stronach, gdzie nakazuje się uwzględnić ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, związane z oddziaływaniem elektromagnetycznym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) pozostałe szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w zapisach rozdziałów 2 – 10.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarach objętych planem z układem komunikacyjnym poza obszarami objętymi planem poprzez:
 - a) drogę wojewódzką nr 439, przylegającą do północnej i południowej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Zawada – Wielowieś,
 - b) drogę powiatową nr 1497D, przylegającą do wschodniej i zachodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego droga wojewódzka nr 439 – Stradomia Wierzchnia,
 - c) planowaną drogę wewnętrzną, przylegającą do zachodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 1,

- d) planowane drogi: lokalną i dojazdową, przylegające do wschodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym, o kierunku powiązania komunikacyjnego Nowy Dwór/Syców – Stradomia Wierzchnia/Ślizów lub drogi gminne, przylegające do północnej granicy obszarów objętych planem miejscowym, na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
 - e) drogę powiatową, przylegającą do południowej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały oraz do północnej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 4 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Gaszowice – Syców/Węzeł S8 Syców Zachód,
 - f) planowaną drogę dojazdową, przylegającą do zachodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały,
 - g) drogę dojazdową (ul. Sosnowa), przylegającą do zachodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 4 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego droga powiatowa nr 1499D – droga powiatowa,
 - h) drogę powiatową nr 1496D (ul. Kossaka), przylegającą do północno-wschodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 5 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Wielowieś – Syców centrum,
 - i) drogę gminną (ul. J. Malczewskiego), przylegającą do wschodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 5 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego droga powiatowa nr 1496D (ul. Kossaka) – droga wojewódzka nr 439 (ul. Oleśnicka),
 - j) drogę powiatową nr 1495D (ul. Komorowska), przylegającą do południowej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 6 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Komorów – Syców centrum,
 - k) drogę gminną, przylegającą do północno-zachodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym, o kierunku powiązania komunikacyjnego ul. Ogrodowa i planowany ciąg pieszo-jezdny, przylegający do południowo-wschodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym, o kierunku powiązania komunikacyjnego ul. Ogrodowa, na załączniku nr 7 do niniejszej uchwały,
 - l) drogę powiatową nr 1500D (ul. Oleśnicka), przylegającą do północnej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 8 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego droga wojewódzka nr 439 – ul. Wrocławska,
 - m) drogę dojazdową (ul. Kolejowa), o kierunku powiązania komunikacyjnego droga powiatowa nr 1500D (ul. Kolejowa) – Ślizów-Osada, i drogę powiatową nr 1500D (ul. Kolejowa), o kierunku powiązania komunikacyjnego ul. Wrocławska – Ślizów, przylegające do południowej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 9 do niniejszej uchwały,
 - n) drogę wojewódzką nr 449 (Szosa Kępińska), przylegającą do północnej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 10 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Syców centrum – S8 Węzeł Syców Wschód,
 - o) planowaną drogę wewnętrzną, przylegającą do południowo-zachodniej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 10 do niniejszej uchwały, połączoną z drogą powiatową nr 1502D (ul. Polna), o kierunku powiązania komunikacyjnego Syców centrum – Miechów,
 - p) drogę gminną, przylegającą do północnej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załączniku nr 11 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Działosza/Komorów – droga powiatowa nr 1496D,
 - q) drogę wojewódzką nr 439, przylegającą do północnej i południowej granicy obszarów objętych planem miejscowym na załącznikach nr 12 i nr 13 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Działosza – Nowy Dwór;
- 2) 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 wielorodzinnej,

- b) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każdy budynek rekreacji indywidualnej,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
 - g) 1 miejsce do parkowania na każdym 5 stanowisk pracy,
 - h) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 ha obszaru zajętego przez wolno stojące urządzenia fotowoltaiczne;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości:
- a) 10 m w ramach terenów oznaczonych symbolami: RU, P-U-Efw, P-U,
 - b) 6 m w ramach terenu oznaczonego symbolem U-ML,
 - c) 8 m w ramach pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a i b;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach:
- a) 20 m na 20 m w ramach terenów oznaczonych symbolami: RU, P-U-Efw, P-U,
 - b) 12,5 m na 12,5 m w ramach pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a;
- 7) pozostałe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się w zapisach rozdziałów 2 – 10.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków 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 gospodarze 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 zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach 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 energię cieplną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

§ 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 obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się na 20%.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami obszarów objętych planem miejscowym.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębu Działosza (załącznik nr 1)

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 1MM do 5MM.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeladunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;

- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w ramach istniejących budynków;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 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 30%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się geometrię dachów na dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 1RM.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i 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 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:

a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;

7) ustala się geometrię dachów na dachy:

a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

8) ustala się pokrycie dachów:

a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglстым i jego odcieniach, lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem 2RM.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i 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 0,8;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

7) ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach.

§ 20. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem 1RU.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

1) obiekty służące produkcji rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej;

2) rolnicze składy i magazyny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;

2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:

a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 90% w ramach stref zieleni;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;

6) ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, brązowym, czarnym i ich odcieniach.

§ 21. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 4) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem 1KDW.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorczej.

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.

§ 23. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) na 9 m dla terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od 5 m do 9 m dla terenu 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębów Wielowieś/Nowy Dwór (załącznik nr 2)

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczony symbolem 1P-U-Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) urządzenia fotowoltaiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i 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 2,0;
- 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 budowli, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) 5 m dla wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń fotowoltaicznych,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń fotowoltaicznych,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu wyłącznie z terenu 1KDL, planowanej drogi dojazdowej lub dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami obszarów objętych planem miejscowym.

6. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granicę terenu pod budowę wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się na tożsamą z granicą, o której mowa w pkt 1.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem 1KDL.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębu Stradomia Wierzchnia (załączniki nr 3 i 4)

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem 1U/M.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) parking;
- 3) zabudowa mieszkaniowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie:
 - a) jednorodzinnej wolno stojącej, dla której budynek i zagospodarowanie z nim powiązane nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 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 1,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków,
 - b) 20 m dla budowli;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczony symbolem 1U-ML.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa – usługi turystyki;
- 2) zabudowa usługowa – usługi gastronomii;
- 3) zabudowa usługowa – usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) zabudowa usługowa – usługi kultury i rozrywki;
- 5) zabudowa usługowa – usługi edukacji;
- 6) zabudowa usługowa – usługi handlu detalicznego, z wyłączeniem wielkokubaturowych obiektów handlowych;
- 7) zabudowa rekreacji indywidualnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową – usługi handlu detalicznego wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali handlowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 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 1,0;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 16 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 30 m dla budowli;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
- 9) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m².

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 15 m.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa – usługi turystyki;
- 2) zabudowa usługowa – usługi gastronomii;
- 3) zabudowa usługowa – usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) zabudowa usługowa – usługi kultury i rozrywki;
- 5) zabudowa usługowa – usługi edukacji;
- 6) zabudowa usługowa – usługi handlu detalicznego, z wyłączeniem wielkokubaturowych obiektów handlowych;
- 7) ciąg pieszo-rowerowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową – usługi handlu detalicznego wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali handlowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego w granicach strefy lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na:
 - a) 50% dla terenu 1U,
 - b) 70% dla terenu 2U;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 40% dla terenu 1U,
 - b) 20% dla terenu 2U;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 16 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 30 m dla budowli;
- 8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 9) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 40 m.

§ 29. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zabudowa usługowa – usługi gastronomii;
- 3) zabudowa usługowa – usługi handlu detalicznego, z wyłączeniem wielkokubaturowych obiektów handlowych;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową – usługi gastronomii i usługi handlu detalicznego wyłącznie w formie:
 - a) wolno stojącej, dla której budynek i zagospodarowanie z nim powiązane nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wbudowanej w obiekt sportowo-rekreacyjny, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali gastronomicznych i handlowych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego w granicach strefy lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego;
- 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 1,0;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 16 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 30 m dla budowli;
- 8) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 9) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 40 m.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania z terenem IKS.

§ 30. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem IKS.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: parking.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 3) ustala się wyposażenie parkingu w obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną vegetację roślin, przy czym:
 - a) ustala się usytuowane każdego obszaru zieleni minimalnie co każde rozpoczęte 5 miejsc do parkowania,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię każdego obszaru zieleni na 10 m²,
 - c) obowiązuje co najmniej 1 drzewo o docelowej wysokości przekraczającej 5 m na 1 obszar zieleni.

§ 31. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 3KDW, 4KDW.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 13 m dla terenu 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15 m dla terenu 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębu Syców (załącznik nr 5)

§ 32. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowy usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielanie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) nakazuje się realizację lokali użytkowych w parterze budynku mieszkalnego sytuowanego wzdłuż obowiązującej ciągłej linii zabudowy, przynajmniej w części parteru przylegającej do strefy placu;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 9) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 10) ustala się dowolne pokrycie dachu;
- 11) ustala się wyposażenie nadziemnych parkingów w obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną vegetację roślin, przy czym:
 - a) ustala się usytuowane każdego obszaru zieleni minimalnie co każde rozpoczęte 5 miejsc do parkowania,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię każdego obszaru zieleni na 10 m²,
 - c) obowiązuje co najmniej 1 drzewo o docelowej wysokości przekraczającej 5 m na 1 obszar zieleni;
- 12) obowiązuje szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 30 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę placu wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której:
 - a) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych,

- b) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna,
 - c) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia,
 - d) zakazuje się realizacji miejsc do parkowania samochodów,
 - e) w ramach każdego z terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się wprowadzić minimum 10 drzew liściastych, o docelowej wysokości przekraczającej 5 m;
- 2) obowiązuje rów stanowiący zmianę przebiegu istniejącego rowu, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu, dla którego dopuszcza się wyłącznie częściowe zarurowywanie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów wyłącznie z terenów 2KDL lub 4KDD.

§ 33. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem 1MN-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowy usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie szeregowej;
- 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 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dowolnym materiałem, w kolorze czerwonym, czarnym i ich odcieniach, w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) dowolnym materiałem i w dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 300 m².

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 300 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 10 m.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenu 4KDD.

§ 34. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 6MN.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie szeregowej;
- 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 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dowolnym materiałem, w kolorze czerwonym, czarnym i ich odcieniach, w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) dowolnym materiałem i w dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich;
- 10) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 300 m².

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 300 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 10 m.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 1MN wyłącznie z terenu 8KDD;
- 2) . terenu 2MN wyłącznie z terenu 9KDD;
- 3) terenu 3MN wyłącznie z terenów 8KDD lub 7KDW;
- 4) terenu 4MN wyłącznie z terenów 9KDD lub 8KDW;
- 5) terenu 5MN wyłącznie z terenów 6KDD lub 7KDW;
- 6) terenu 6MN wyłącznie z terenów 6KDD lub 8KDW.

§ 35. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 7MN do 17MN.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 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 0,6;
- 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:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na dachy:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dowolnym materiałem, w kolorze czerwonym, czarnym i ich odcieniach, w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) dowolnym materiałem i w dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy w formie bliźniaczej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy w formie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy w formie bliźniaczej.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu na terenach 7MN, 8MN, 9MN, 14MN i 15MN, dla których zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem:

- 1) wiat, garaży i budynków gospodarczych, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) części garaży i budynków gospodarczych, których powierzchnia zabudowy wkracza w strefę zieleni nie więcej niż w 20%.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 7MN wyłącznie z terenów 4KDD lub 5KDW;
- 2) terenu 8MN wyłącznie z terenów 1KDD lub 6KDD;
- 3) terenu 9MN wyłącznie z terenów 1KDD lub 6KDD;
- 4) terenu 10MN wyłącznie z terenu 4KDD;
- 5) terenu 11MN wyłącznie z terenu 9KDW;
- 6) terenu 12MN wyłącznie z terenów 1KDD lub 9KDW;
- 7) terenu 13MN wyłącznie z terenu 1KDD;
- 8) terenu 14MN wyłącznie z terenów 2KDD lub 7KDD;

- 9) terenu 15MN wyłącznie z terenów 2KDD lub 6KDW;
- 10) terenu 16MN z terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD lub drogi powiatowej nr 1496D (ul. Kossaka);
- 11) terenu 17MN z terenów 2KDD, 3KDD lub drogi powiatowej nr 1496D (ul. Kossaka).

§ 36. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 18MN.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.

§ 37. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 3U, 4U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa – usługi gastronomii;
- 2) zabudowa usługowa – usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) zabudowa usługowa – usługi kultury i rozrywki;
- 4) zabudowa usługowa – usługi edukacji;
- 5) zabudowa usługowa – usługi handlu detalicznego, z wyłączeniem wielkokubaturowych obiektów handlowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i 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 1,5;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
 - 5) ustala się minimalną wysokość zabudowy na 7 m;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
 - 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
 - 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów;
 - 9) obowiązuje akcent architektoniczny, wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) dla akcentu architektonicznego, o którym mowa w pkt 9 nakazuje się wyróżnienie części budynku poprzez:
 - a) detal i formę architektoniczną,
 - b) miejsce lokalizacji głównego wejścia do budynku;
 - 11) ustala się wyposażenie nadziemnych parkingów w obszary zieleni o nawierzchni ziemnej umożliwiającej naturalną wegetację roślin, przy czym:
 - a) ustala się usytuowane każdego obszaru zieleni minimalnie co każde rozpoczęte 5 miejsc do parkowania,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię każdego obszaru zieleni na 10 m²,
 - c) obowiązuje co najmniej 1 drzewo o docelowej wysokości przekraczającej 5 m na 1 obszar zieleni.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;

2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 20 m.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę placu wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;
- 3) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia.

§ 38. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 2ZP, 3ZP, 4ZP.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 4) nakazuje się wprowadzić nowe zadrzewienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązują osie widokowe na terenie 3ZP, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla osi widokowych, o których mowa w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się uwzględnienie osi widokowej w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni, nawierzchni i urządzeń terenowych,
 - b) w odległości do 5 m po obu stronach od osi widokowej, na długości wyznaczonej na rysunku planu, zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających, w szczególności drzew o wysokości powyżej 5 m;
- 7) obowiązuje punkt szczególny na terenie 3ZP, wyznaczany na zakończeniach osi widokowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla punktu szczególnego, o którym mowa w pkt 7 dopuszcza się lokalizację obiektu małej architektury, w szczególności: rzeźby, pergoli lub innych do nich podobnych.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie 3ZP:

- 1) dopuszcza się realizację ścieżek pieszo-rowerowych i urządzeń służących rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie zieleni z zastosowaniem elementów małej architektury i oświetlenia.

§ 39. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami 1Zn, 2Zn.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) łąki;
- 2) zadrzewienia.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 40. 1. Ustala się teren lasu, oznaczony symbolem 1ZL.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 41. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolami od 1WSc do 4WSc.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciek wodny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 42. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga główna, oznaczony symbolem 1KDG.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy głównej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje szpaler drzew, w postaci pojedynczego szeregu drzew liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m, wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem 2KDL.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje oś widokowa, wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla osi widokowej, o której mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się uwzględnienie osi widokowej w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni, nawierzchni i urządzeń terenowych,
 - b) w odległości do 5 m po obu stronach od osi widokowej, na długości wyznaczonej na rysunku planu, zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających, w szczególności drzew o wysokości powyżej 5 m.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę placu, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie jezdni z zastosowaniem elementów uspokojenia ruchu.

§ 44. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 9KDD.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: 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 terenów 5KDD, 6KDD, 7KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów 8KDD, 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na 10 m dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje oś widokowa na terenach 4KDD i 6KDD, wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla osi widokowej, o której mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się uwzględnienie osi widokowej w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni, nawierzchni i urządzeń terenowych,

b) w odległości do 5 m po obu stronach od osi widokowej, na długości wyznaczonej na rysunku planu, zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających, w szczególności drzew o wysokości powyżej 5 m.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się strefę placu, wyznaczoną na terenie 4KDD zgodnie z rysunkiem planu, dla której nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie jezdni z zastosowaniem elementów uspokojenia ruchu.

§ 45. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 5KDW do 9KDW.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów 5KDW, 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 14 m dla terenu 7KDW, 8KDW, 9KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami od 1KPR do 4KPR.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość ciągów pieszo-rowerowych:
 - a) na 4 m dla terenów 1KPR, 2KPR, 3KPR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na 10 m dla terenu 4KPR, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązuje oś widokowa na terenach 1KPR, 2KPR, 4KPR, wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla osi widokowej, o której mowa w pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się uwzględnienie osi widokowej w zagospodarowaniu terenu poprzez kształtowanie zieleni, nawierzchni i urządzeń terenowych,
 - b) na terenie 4KPR, w odległości do 5 m po obu stronach od osi widokowej, na długości wyznaczonej na rysunku planu, zakazuje się sytuowania obiektów przesłaniających, w szczególności drzew o wysokości powyżej 5 m.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenach 1KPR, 2KPR, 4KPR zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę placu wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla której:

- 1) obowiązuje przestrzeń ogólnodostępna;
- 2) nakazuje się reprezentacyjne zagospodarowanie przestrzeni poprzez ukształtowanie posadzki z zastosowaniem zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury i oświetlenia.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębu Syców (załączniki nr 6, 7, 8 i 9)

§ 47. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem 2KS.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) parking;
- 2) budynki garażowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 100%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0;
- 4) dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej na 0%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 1;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na terenie, o którym mowa w ust 1, występuje strefa ochrony pośredniej ujęć wody podziemnej w Sycowie – Wiosce i Niwkach Garbarskich, gdzie obowiązują zakazy lub ograniczenia wynikające z obowiązującego w tym zakresie rozporządzenia lub decyzji.

§ 48. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 5U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
 - e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 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 2,0;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 20 m.

§ 49. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem 1Up.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa – usługi publiczne;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
- b) obiektów handlu hurtowego,
- c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
- d) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów,
- e) obiektów związanych z naprawą, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów samochodowych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę usługową wyłącznie w formie:
 - a) wolno stojącej, dla której budynek i zagospodarowanie z nim powiązane nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wbudowanej w budynek usług publicznych, w którym dopuszcza się wydzielenie komercyjnych lokali użytkowych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 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 1,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
- 8) ustala się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 20 m.

§ 50. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem 2U/M.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa usługowa, w tym działalność rzemieślnicza o charakterze wytwórczym;
- 2) zabudowa mieszkaniowa.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie:
 - a) jednorodzinnej wolno stojącej, dla której budynek i zagospodarowanie z nim powiązane nie może stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 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 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;

8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 500 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 20 m.

§ 51. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem 10KDD.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się szerokość poszerzenia placu manewrowego drogi w liniach rozgraniczających na 3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębu Syców (załącznik nr 10)

§ 52. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych, oznaczone symbolami 2P-U-Efw, 3P-U-Efw, 4P-U-Efw.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 3) urządzenia fotowoltaiczne.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i 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 2,0;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż:
 - a) 10%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 45 m dla budynków, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) 49 m dla budowli, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) 20 m na terenie 4P-U-Efw oraz w strefach obniżonej wysokości zabudowy na terenach 2P-U-Efw i 3P-U-Efw,
 - d) 5 m dla wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych;
 - 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
 - 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń fotowoltaicznych,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
 - 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:

- a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub urządzeń fotowoltaicznych,
- b) 20 m dla zabudowy usługowej.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni, dla których:

- 1) zakazuje się realizacji kubaturowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się zrealizować pas krzewów oraz szpaler drzew, w postaci podwójnego szeregu drzew iglastych lub liściastych, o docelowej wysokości drzew przekraczającej 5 m.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dopuszcza się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu 2P-U-Efw wyłącznie z terenu 10KDW, połączonego z drogą wojewódzką nr 449 (Szosa Kępińska), zlokalizowaną poza granicami obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) terenów 3P-U-Efw i 4P-U-Efw wyłącznie z terenu 11KDW, połączonego z drogą powiatową nr 1502D (ul. Polna) poprzez planowaną drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza granicami obszarów objętych planem miejscowym.

7. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granice terenów pod budowę wolno stojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ustala się na tożsame z granicami, o których mowa w pkt 1.

§ 53. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem 1WSz.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zbiornik wodny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 54. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 10KDW, 11KDW.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: 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 7 m do 15 m dla terenu 10KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na 15 m zakończoną placem manewrowym o wymiarach 25 m na 25 m dla terenu 11KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębu Wielowieś (załącznik nr 11)

§ 55. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji lub usług turystyki, oznaczony symbolem 1US-Ut.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zabudowa usługowa – usługi turystyki.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 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 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachów.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 20 m.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębu Wielowieś (załącznik nr 12)

§ 56. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami 6MM, 7MM, 8MM.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodziną wyłącznie w ramach istniejących budynków;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 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 30%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:

- a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się geometrię dachów na dachy:
- a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
- a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
- a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:
- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.
- § 57.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW.
2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i 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 25%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
 - 7) ustala się geometrię dachów na dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
 - 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na 40 m.

§ 58. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 5ZP.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 59. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) użytki rolne;
- 2) stawy hodowlane;
- 3) zadrzewienia;
- 4) zalesienia;
- 5) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 60. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem 2KDZ.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy zbiorczej.

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.

§ 61. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem 11KDD.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

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.

§ 62. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 12KDW, 13KDW.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: 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) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu 12KDW,
 - b) na 6 m zakończoną placem manewrowym dla terenu 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

Rozdział 10.**Ustalenia szczegółowe terenów w granicach obrębu Wielowieś (załącznik nr 13)**

§ 63. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami 9MM, 10MM.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przechowywania, przeładunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodziną wyłącznie w ramach istniejących budynków;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 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:
 - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach strefy zieleni na terenie 10MM;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się geometrię dachów na dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:
- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.

§ 64. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 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, przechowywania, przeladunku lub przetwarzania odpadów.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że zabudowa usługowa nie może stanowić więcej niż 49% działki budowlanej;
- 2) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 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 30%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się geometrię dachów na dachy:
 - a) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:
- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej.

§ 65. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczone symbolami 1P-U, 2P-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 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 i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dowolnym materiałem, w kolorze ceglonym i jego odcieniach.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

§ 66. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem 3P-U.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt oraz obiektów związanych z produkcją rolną;
- 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 i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 49 m dla budowli;
 - 6) ustala się geometrię dachów na dachy dwuspadowe lub wielospadowe, lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej 12°;
 - 7) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dowolnym materiałem, w kolorze czerwonym i jego odcieniach, w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) dowolnym materiałem i w dowolnym kolorze w przypadku dachów płaskich.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek ustala się na:
 - a) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - b) 20 m dla zabudowy usługowej.

§ 67. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 6ZP.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 68. 1. Ustala się teren lasu, oznaczony symbolem 2ZL.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 69. 1. Ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem 2WSz.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zbiornik wodny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 70. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 14KDW, 15KDW.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: 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) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu 14KDW,
 - b) na 6 m dla terenu 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania na terenie 14KDW.

Rozdział 11.
Ustalenia końcowe planu

§ 71. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

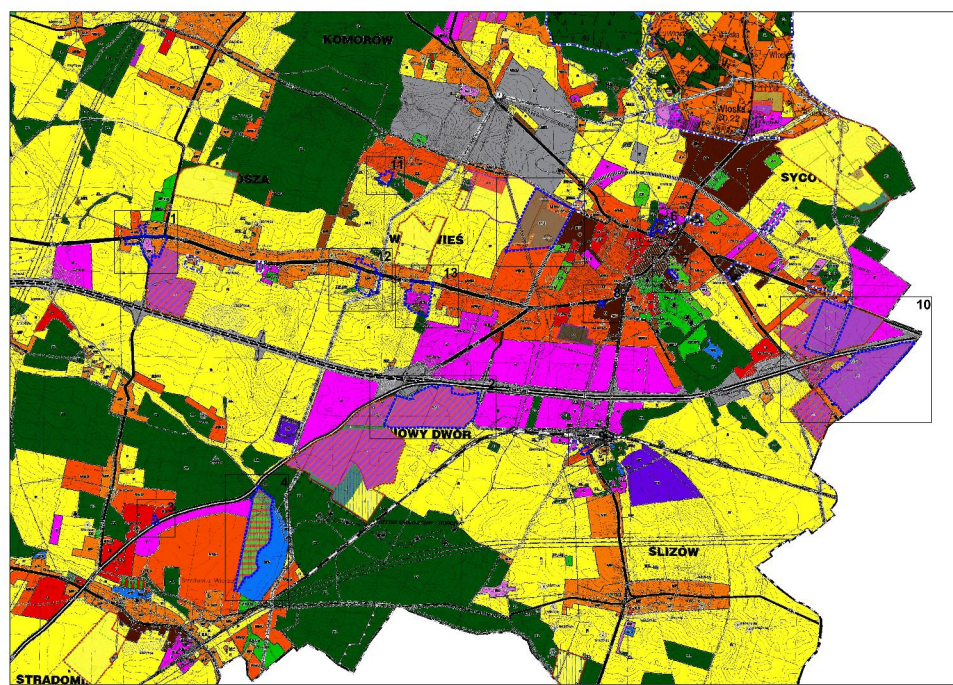
§ 72. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie:
Robert Dziergwa

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCÓWIE NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



--- granice obszarów objętych planem miejscowym

Uwaga! Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej

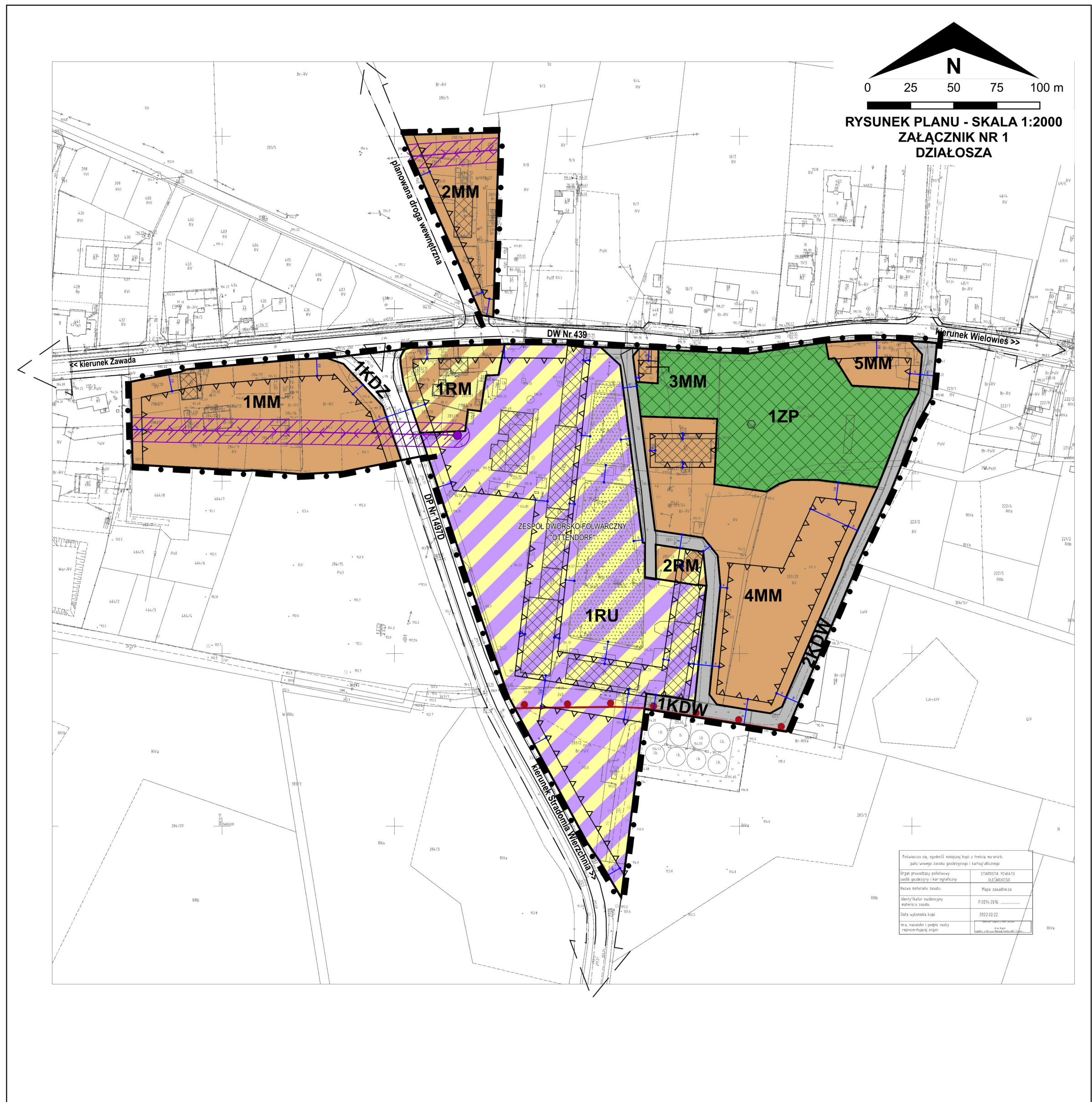
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa zieleni
- granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej
- obiekt figurujący w wykazie zabytków
- park podworski figurujący w wykazie zabytków
- MM - teren zabudowy mieszanej
- RM - teren zabudowy zagrodowej
- RU - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDZ - teren drogi publicznej - droga zbiorcza
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- istniejąca stacja transformatorowa
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- opis wybranych istniejących obszarów
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

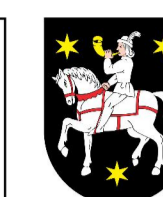
ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY



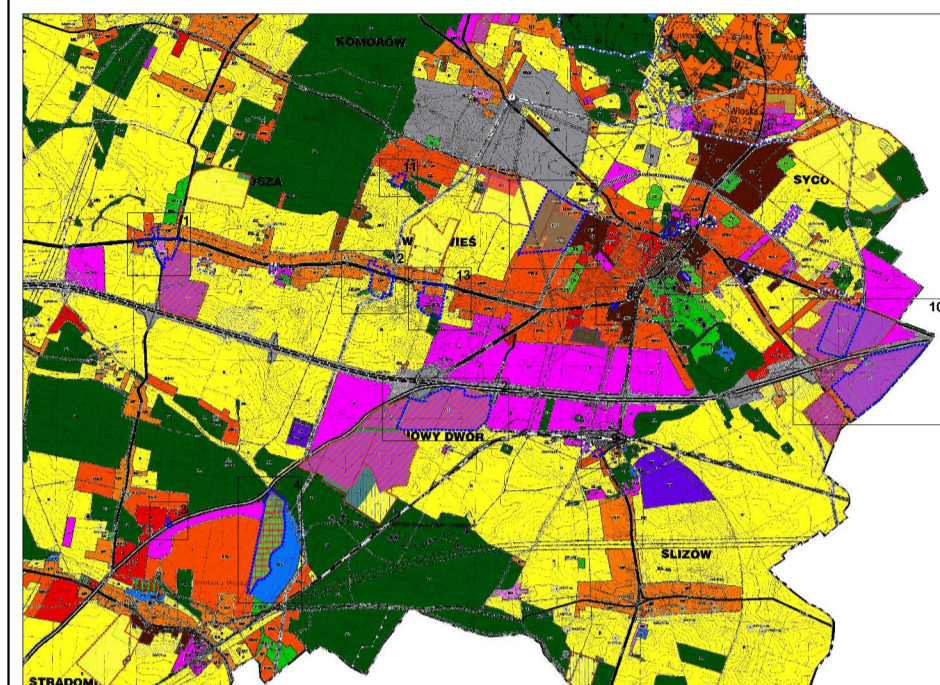
Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Katografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Oleśnicy Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCÓWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



--- granice obszarów objętych planem miejscowym

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

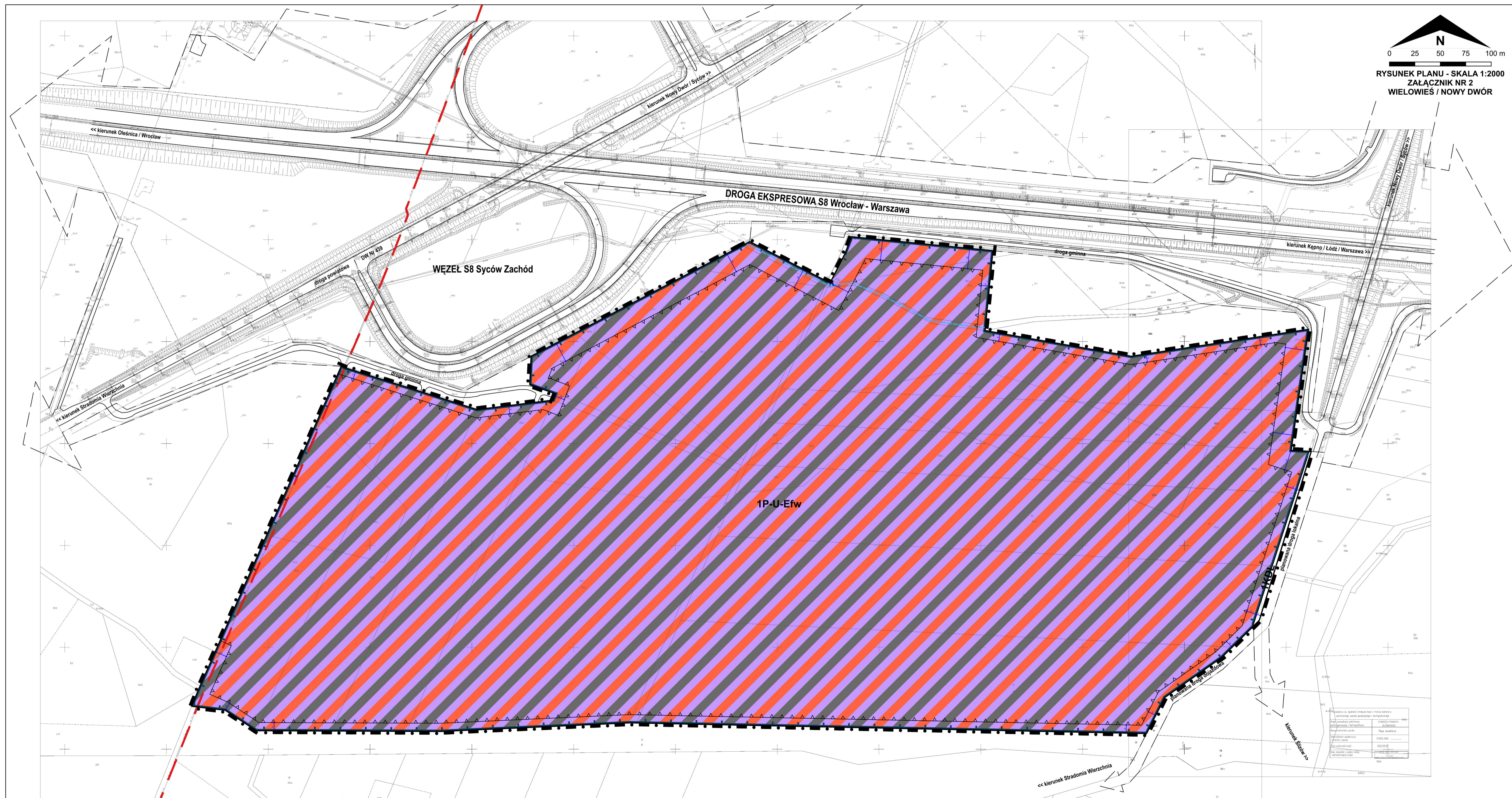
- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- P-U-Efw - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych
- KDL - teren drogi publicznej - droga lokalna

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granica obrębu
- ciek wodny
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R..**



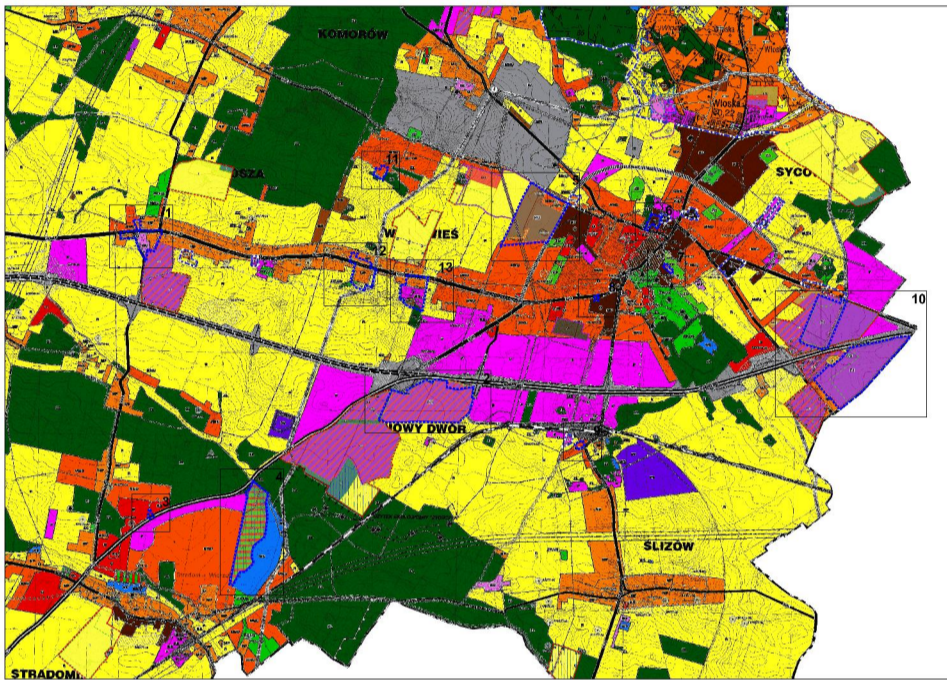
N
0 25 50 75 100 m
RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 2
WIELOWIEŚ / NOWY DWÓR

Symbol	Opis
	granice obszarów objętych planem miejscowym
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granica terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
	P-U-Efw - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych
	KDL - teren drogi publicznej - droga lokalna

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBREMBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



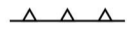



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



----- granice obszarów objętych planem miejscowym

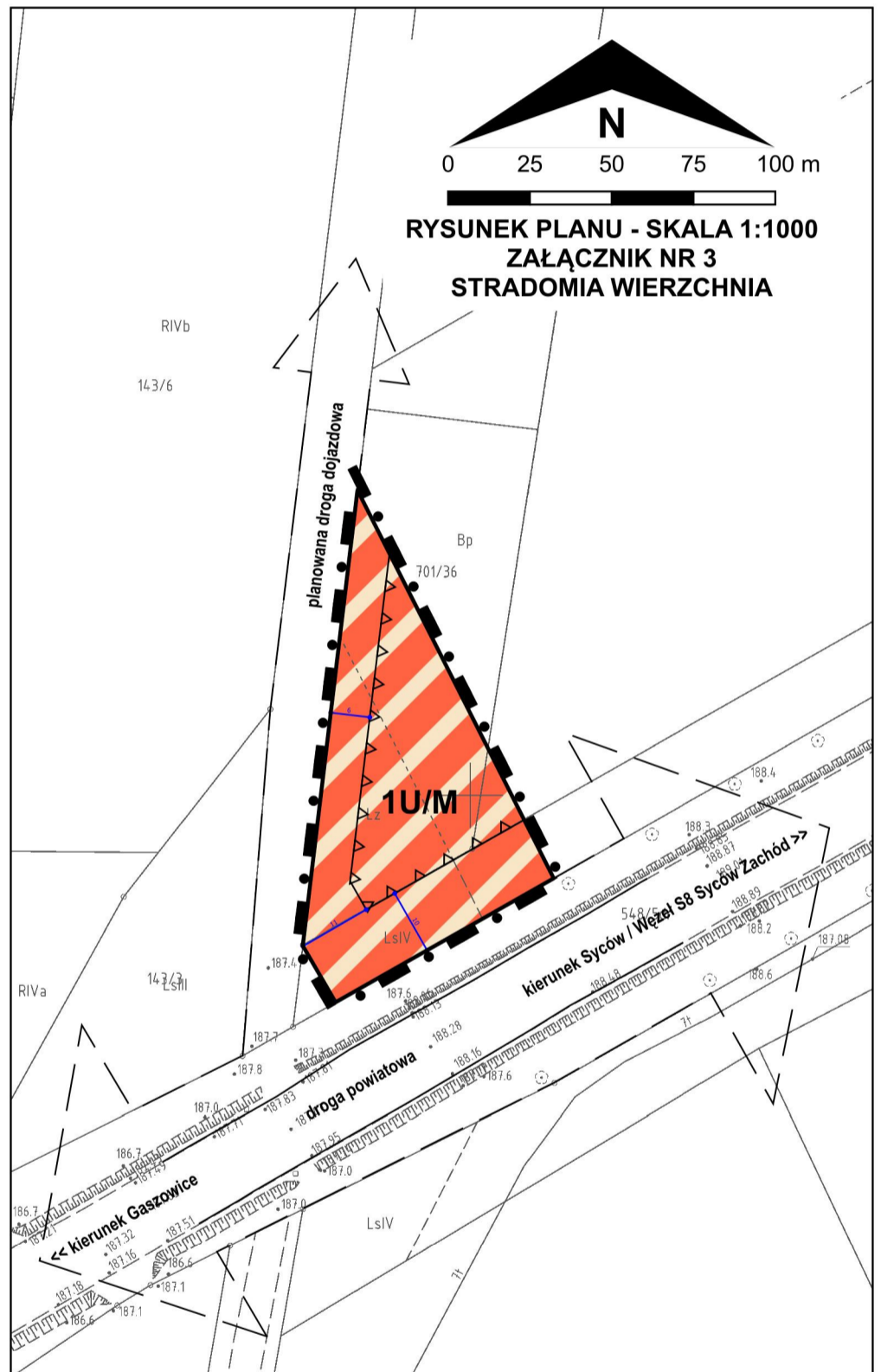
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

-  granice obszarów objętych planem miejscowym
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  U/M - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

-  kierunek powiązania komunikacyjnego
-  istniejąca jezdnia
-  wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii
i Katastru
Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

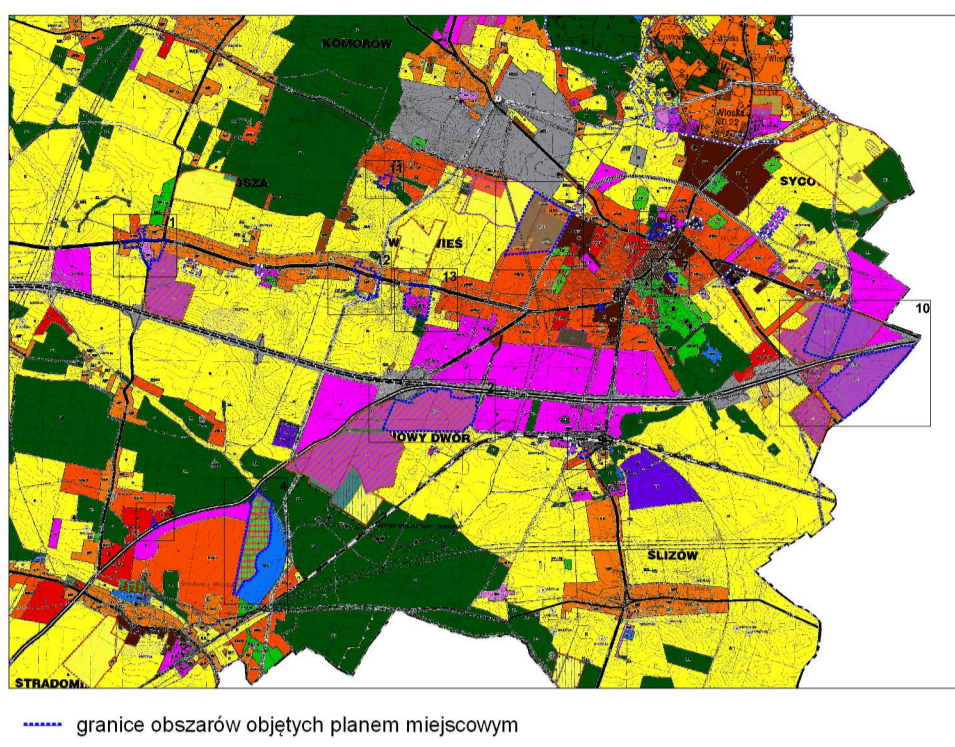


**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)

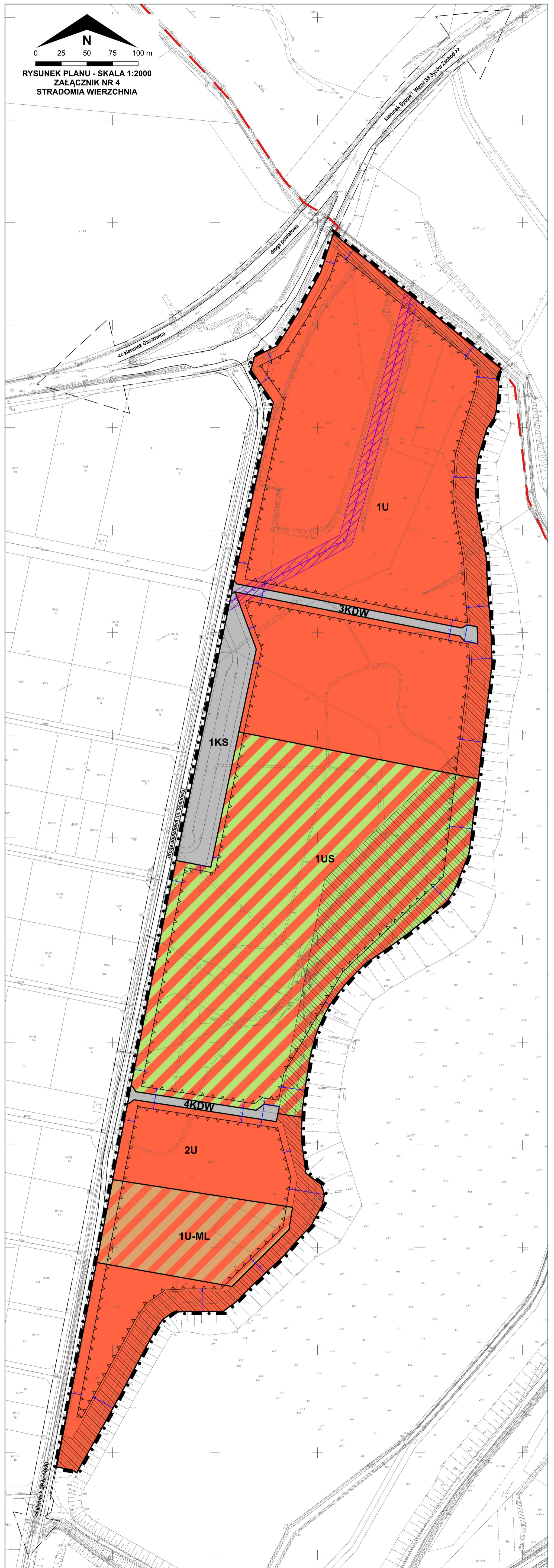


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego
- U-ML - teren zabudowy usługowej lub rekreacji indywidualnej
- U - teren zabudowy usługowej
- US - teren sportu i rekreacji
- KS - teren obsługi komunikacji samochodowej
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granica obrębu
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)



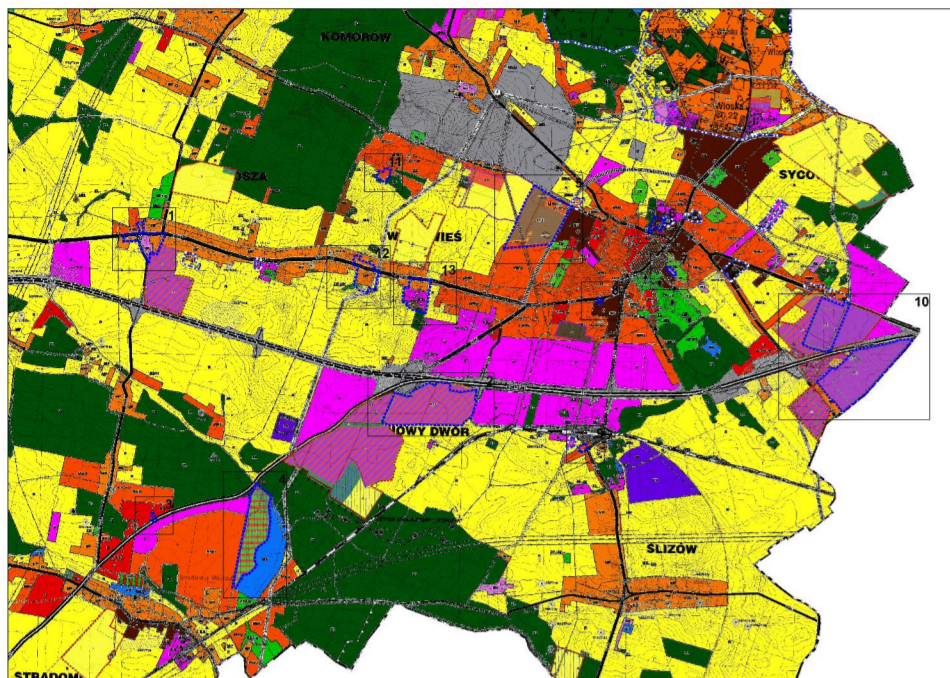
Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCÓWIE NR XXXII/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



--- granice obszarów objętych planem miejscowym

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- obowiązująca ciągła linia zabudowy
- akcent architektoniczny
- punkt szczególny
- oś widokowa
- szpaler drzew
- rów
- strefa placu
- strefa zieleni
- stanowisko archeologiczne
- MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - teren zabudowy usługowej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- Zn - teren zieleni nieurządzonej
- ZL - teren lasu
- WSc - teren wód powierzchniowych śródlądowych - ciek wodny
- KDG - teren drogi publicznej - droga główna
- KDL - teren drogi publicznej - droga lokalna
- KDD - teren drogi publicznej - droga dojazdowa
- KDW - teren drogi wewnętrznej
- KPR - teren ciągu pieszo-rowerowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granica obrębu
- ciek wodny
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- proponowany podział działek
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- miejsce zmiany typu linii zabudowy
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

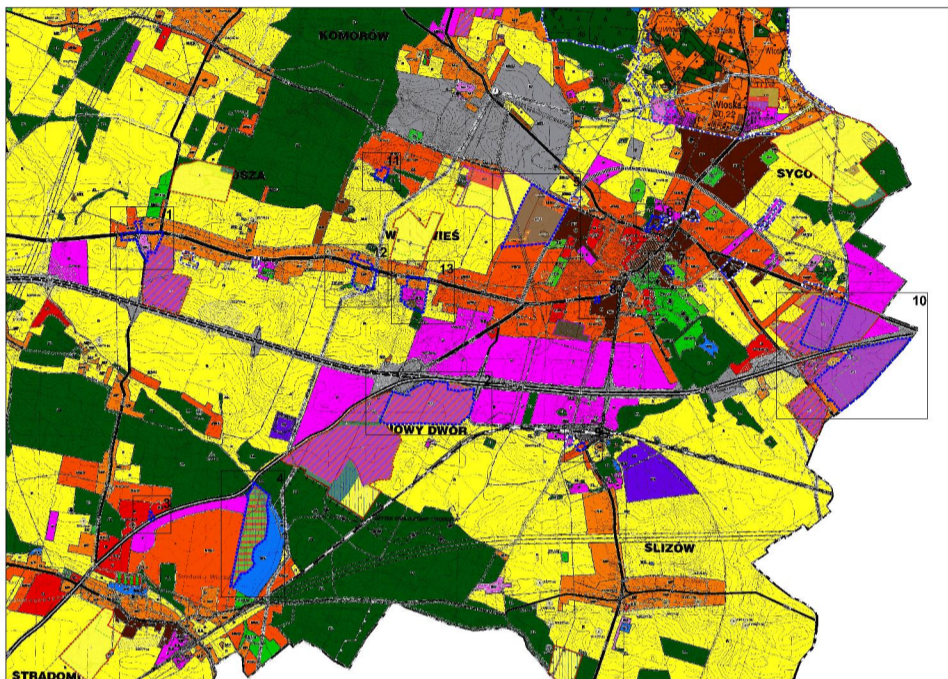
**ZAŁĄCZNIK NR 5
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCÓWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



--- granice obszarów objętych planem miejscowym

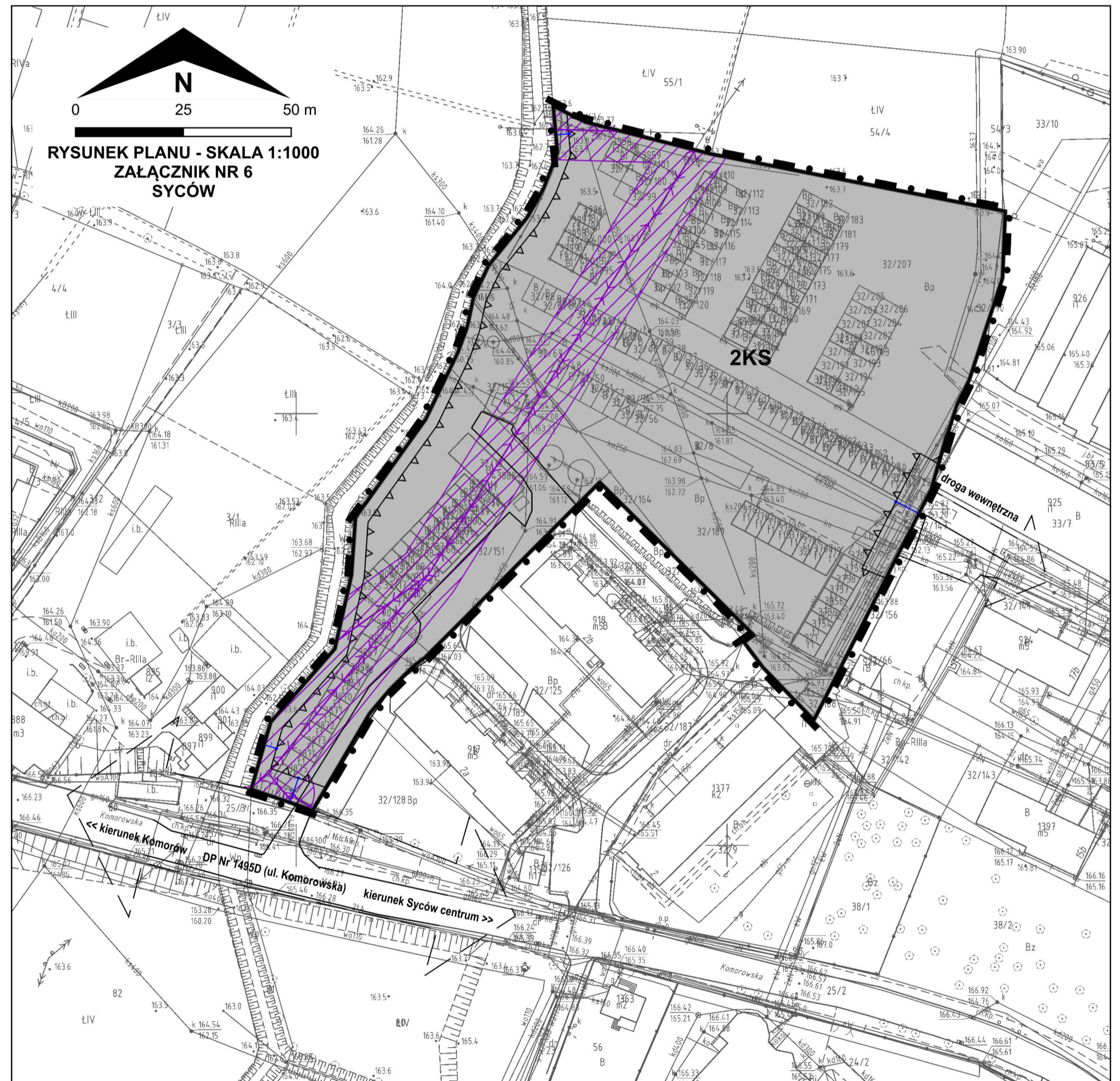
Uwaga! Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy "OW" obserwacji archeologicznej oraz w granicach strefy ochrony pośredniej ujęć wody podziemnej w Sycowie – Wiosce i Niwkach Garbarskich

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- KS - teren obsługi komunikacji samochodowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

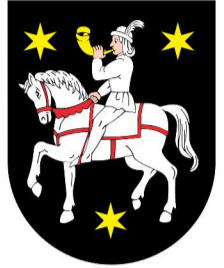
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV
- istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)



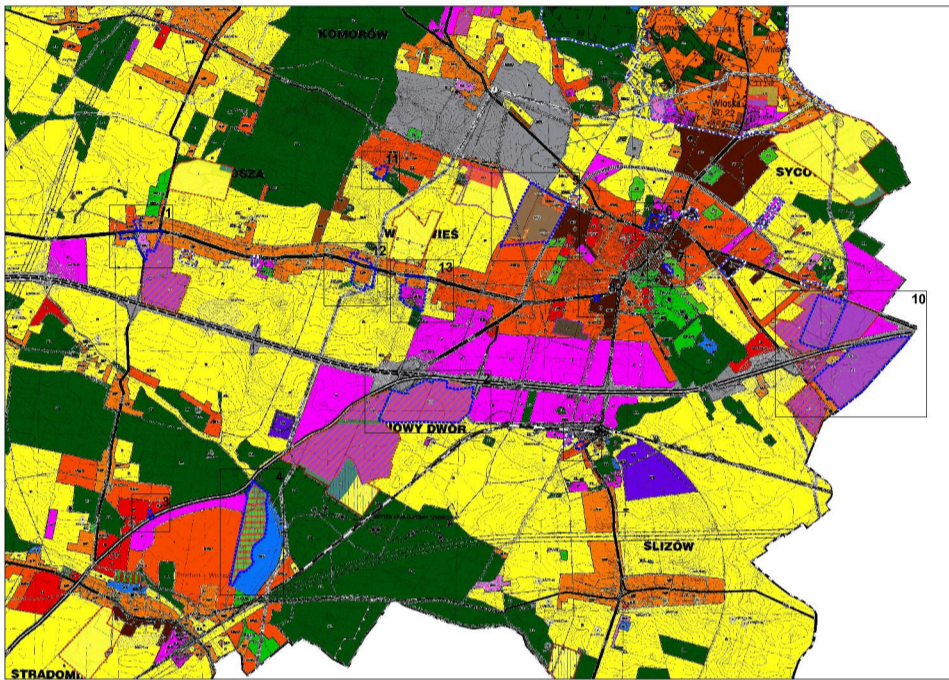
Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji,
Katastru i Katastru Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

**ZAŁĄCZNIK NR 6
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)





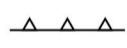
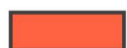

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



----- granice obszarów objętych planem miejscowym

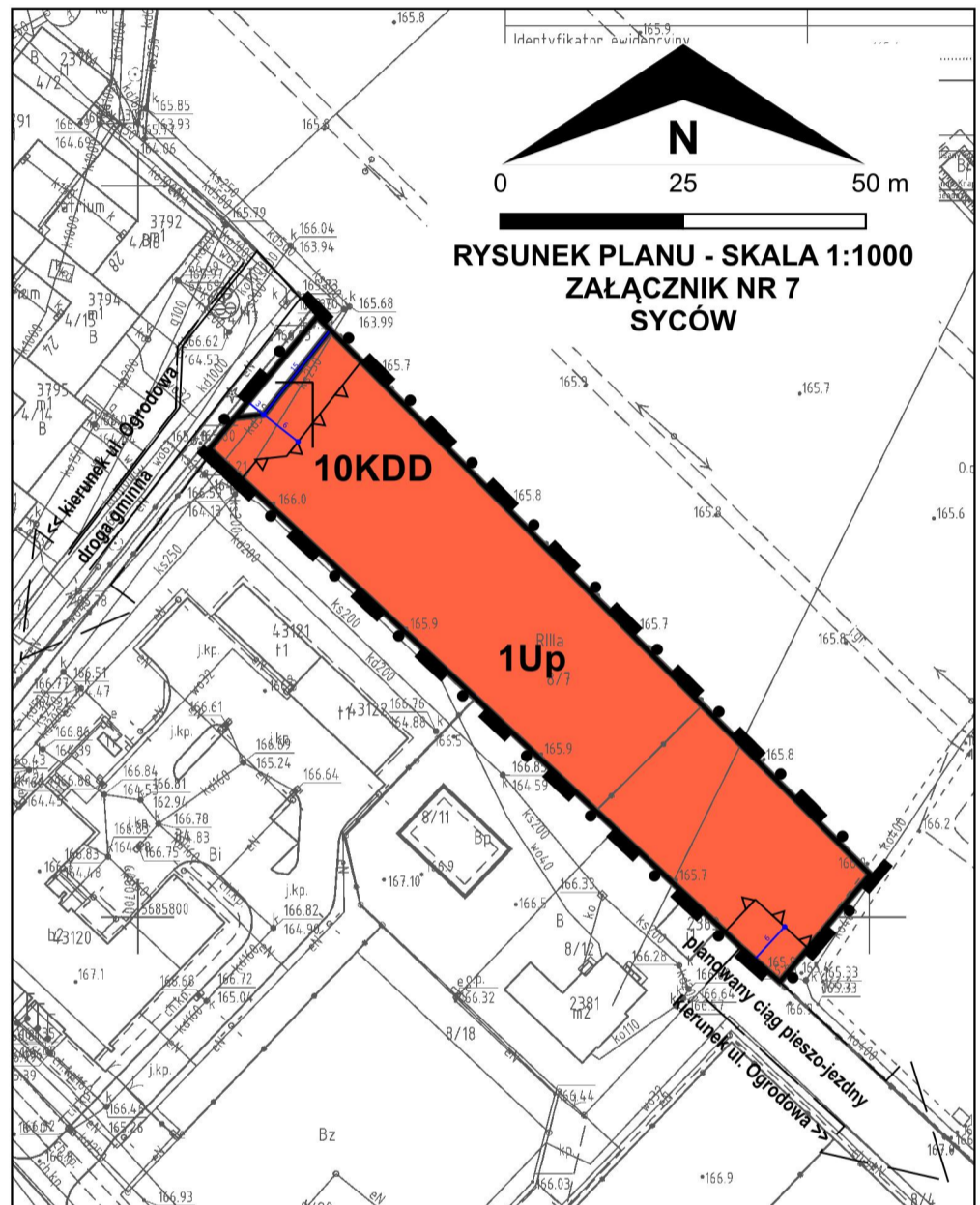
Uwaga! Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej oraz strefy "OW" obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

-  granice obszarów objętych planem miejscowym
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Up - teren zabudowy usługowej - usługi publiczne
-  KDD - teren drogi publicznej - droga dojazdowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

-  - - - kierunek powiązania komunikacyjnego
-  — istniejąca jezdnia
-  — wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)



RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 7
SYCÓW

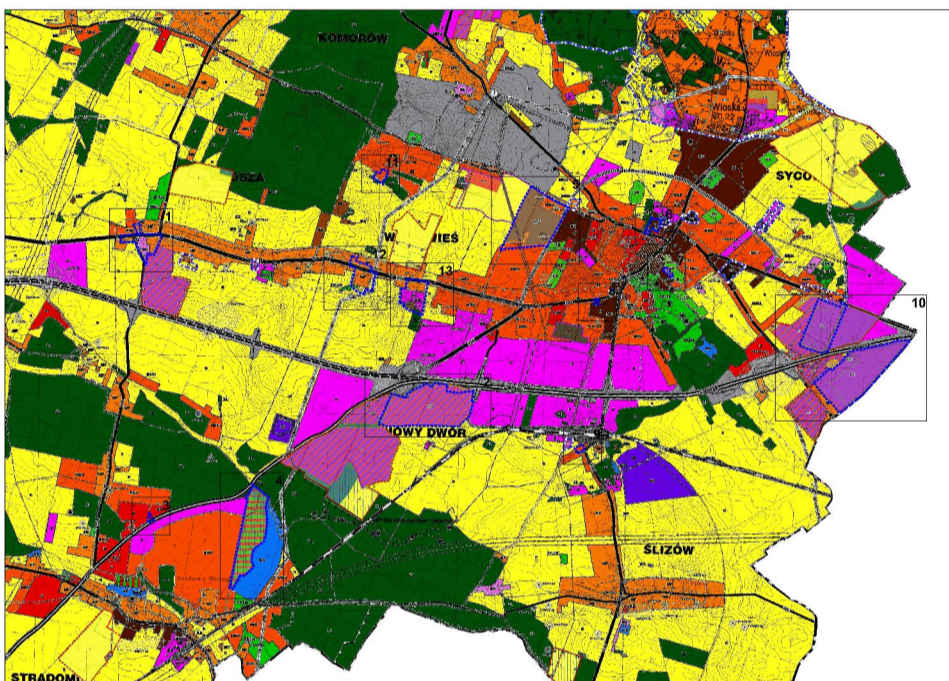
Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i
Katastru
Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

**ZAŁĄCZNIK NR 7
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



----- granice obszarów objętych planem miejscowym

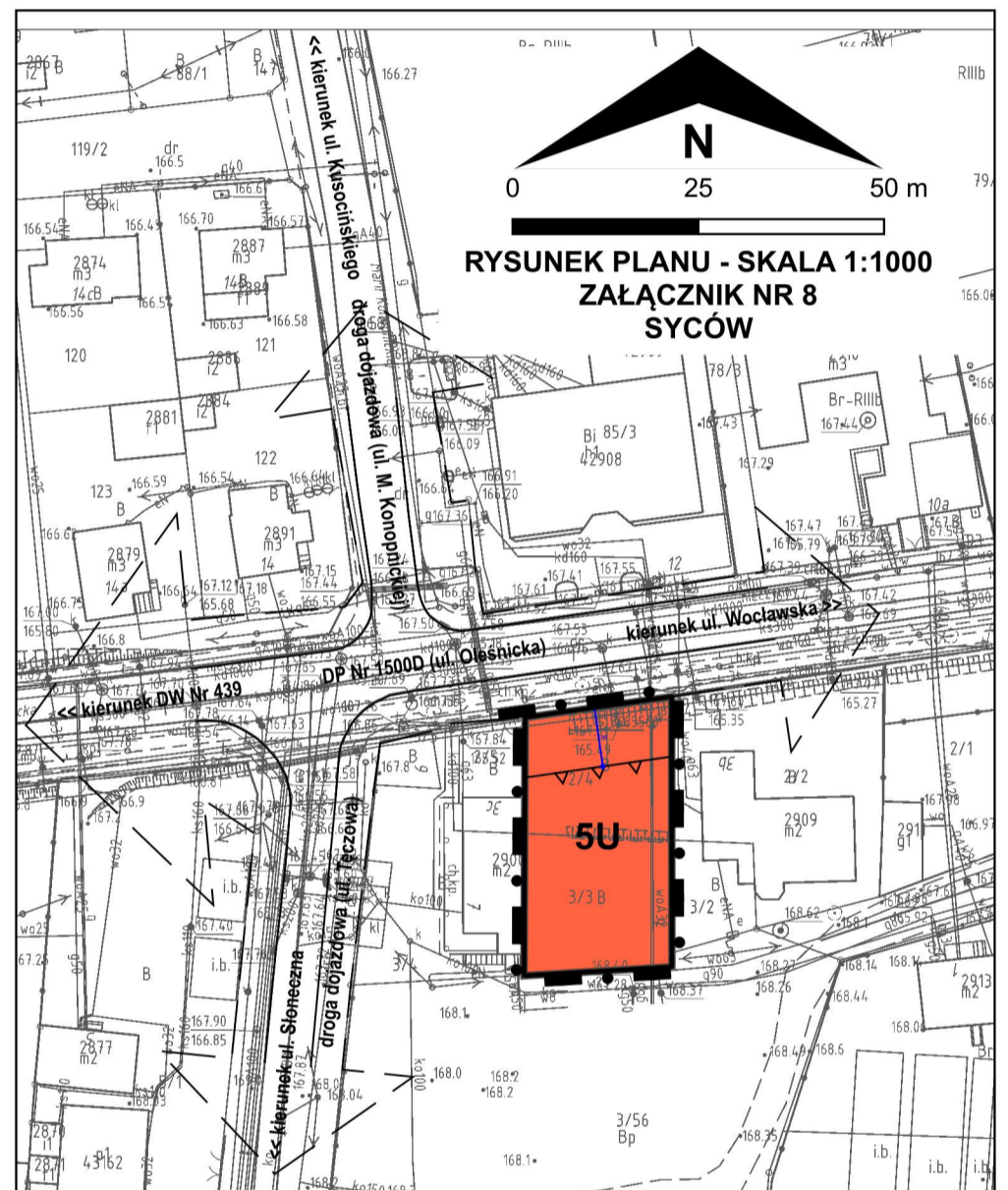
Uwaga! Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej oraz strefy "OW" obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U - teren zabudowy usługowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)



Podkład:

Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru

Starostwa Powiatowego w Oleśnicy

Oleśnica 08.11.2021 r.

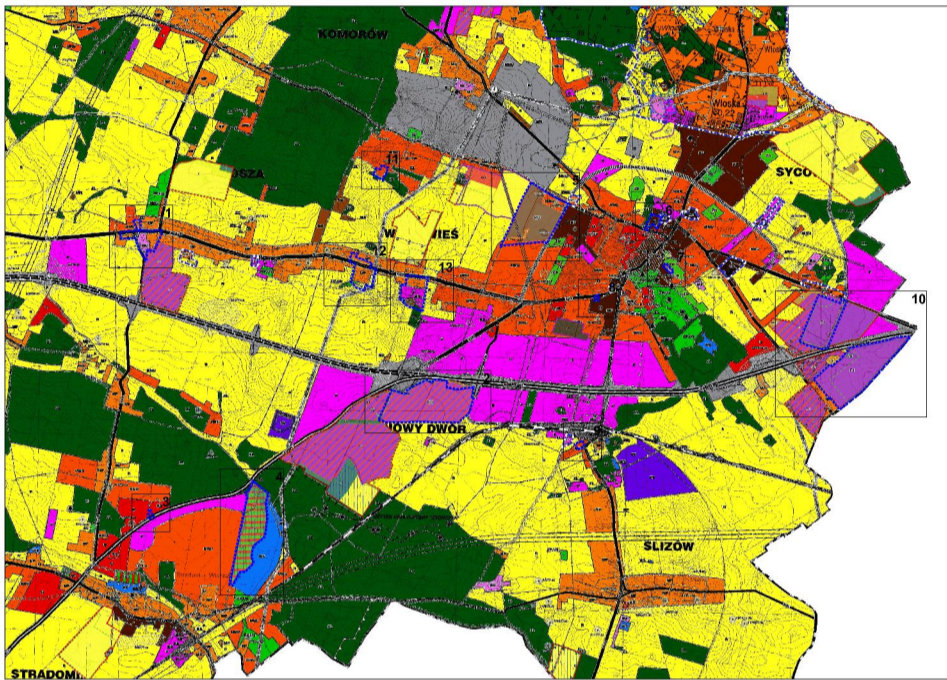
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

**ZAŁĄCZNIK NR 8
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)







WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



----- granice obszarów objętych planem miejscowym

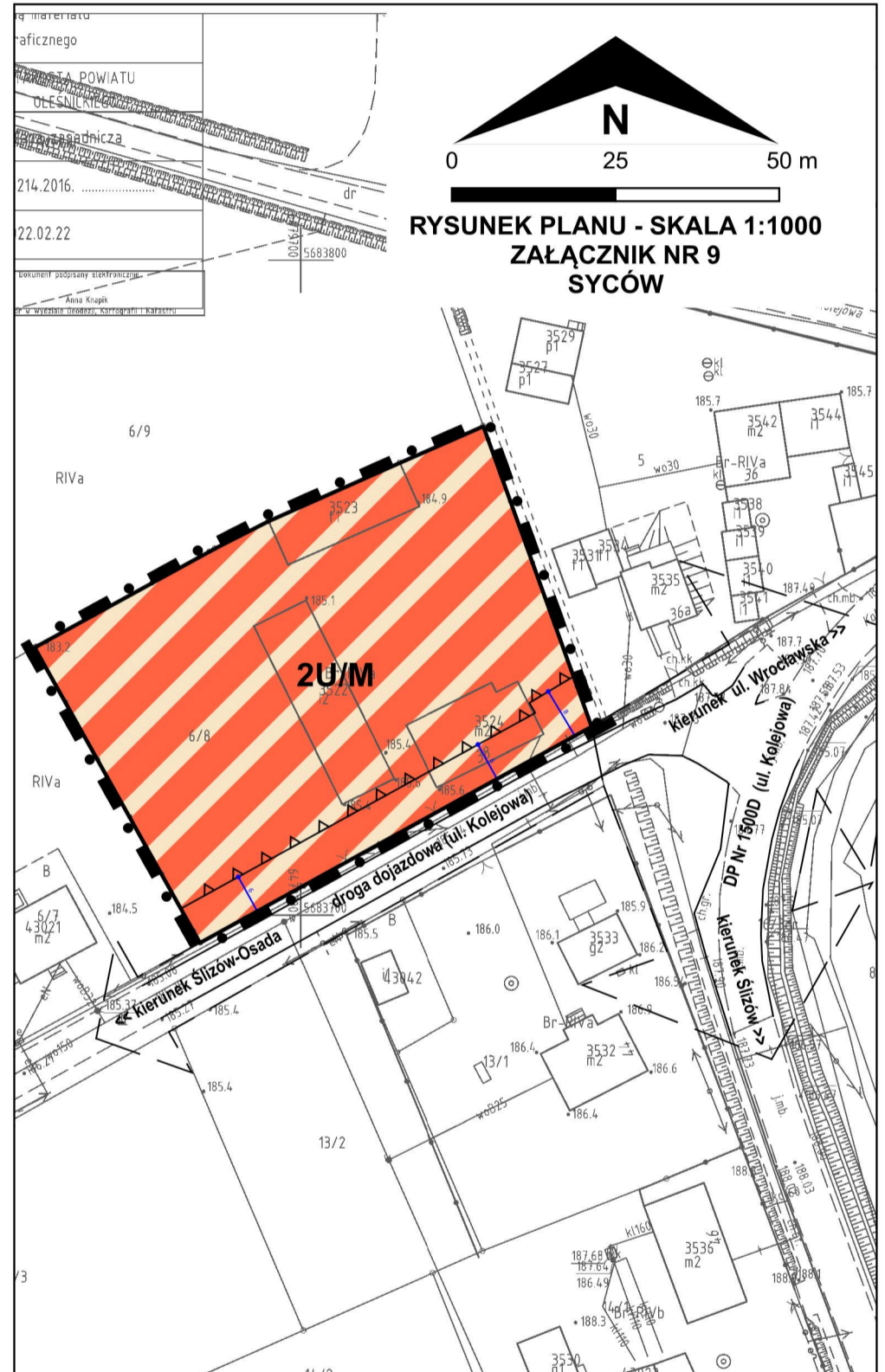
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

-  granice obszarów objętych planem miejscowym
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  U/M - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

-  kierunek powiązania komunikacyjnego
-  istniejąca jezdnia
-  wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Katografii
i Katastru Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

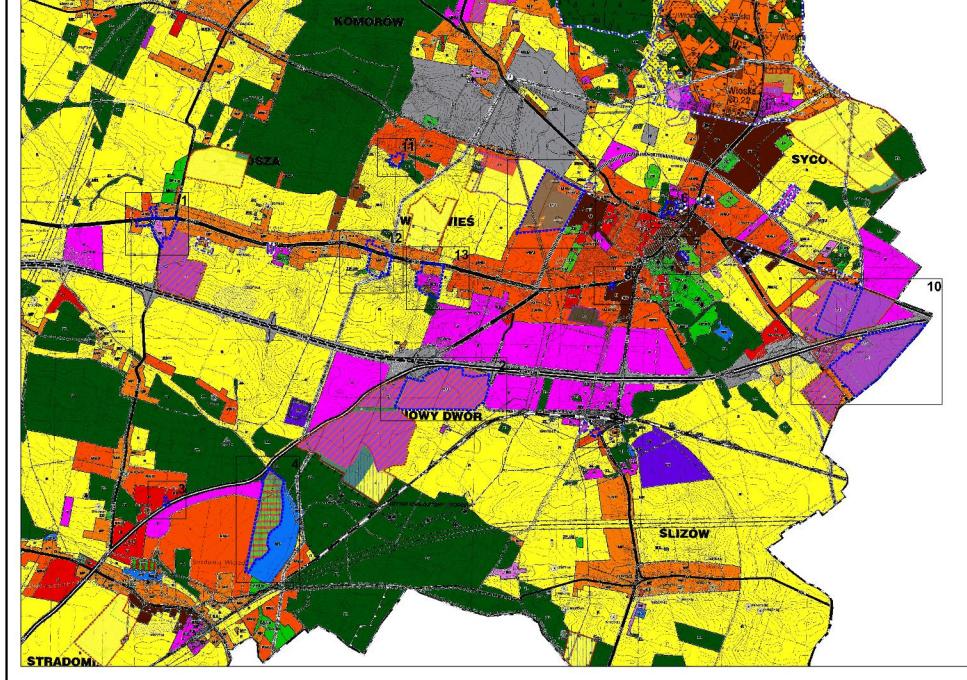


**ZAŁĄCZNIK NR 9
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCÓWIE NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)

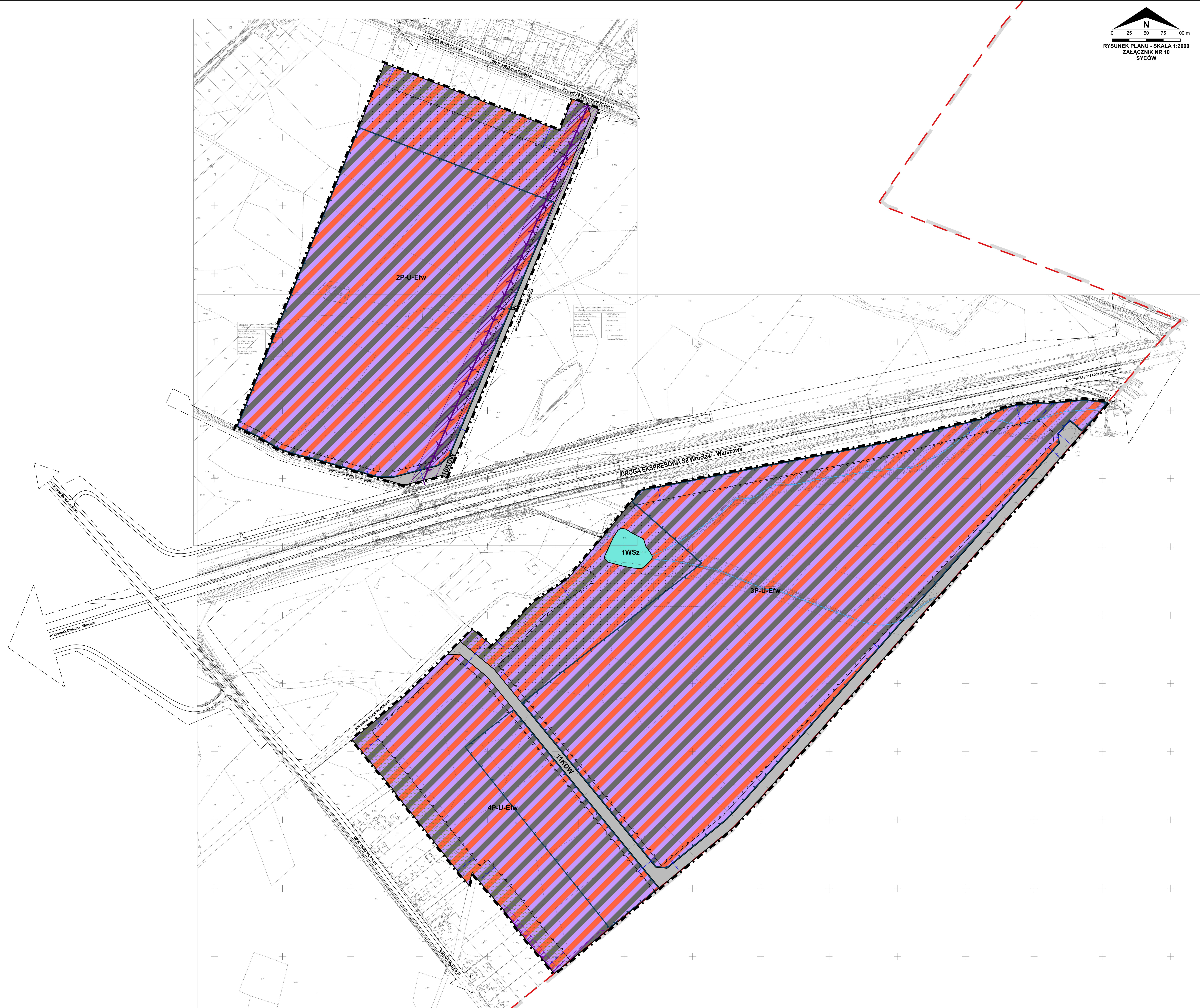


OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa obniżonej wysokości zabudowy
- strefa zieleni
- granica terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- P-U-Efw - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej lub farm fotowoltaicznych
- WŚz - teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granica województwa, powiatu i gminy
- granica obrębu
- ciek wodny
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)



N
0 25 50 75 100 m
RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 10
SYCÓW

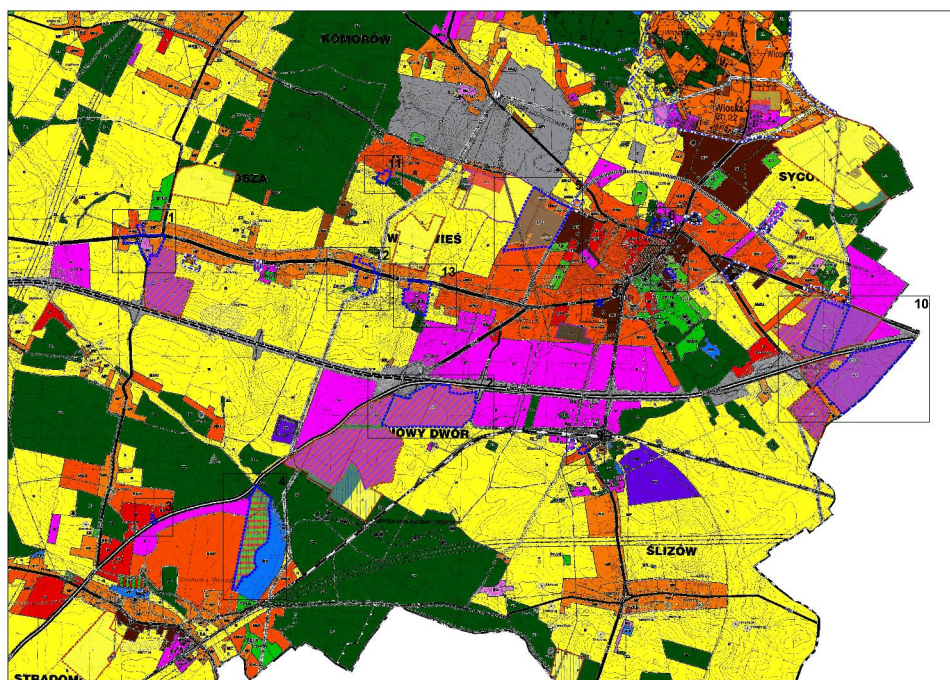
Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Olesnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

ZAŁĄCZNIK NR 10
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCÓWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



----- granice obszarów objętych planem miejscowym

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- US-Ut - teren sportu i rekreacji lub usług turystyki

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)



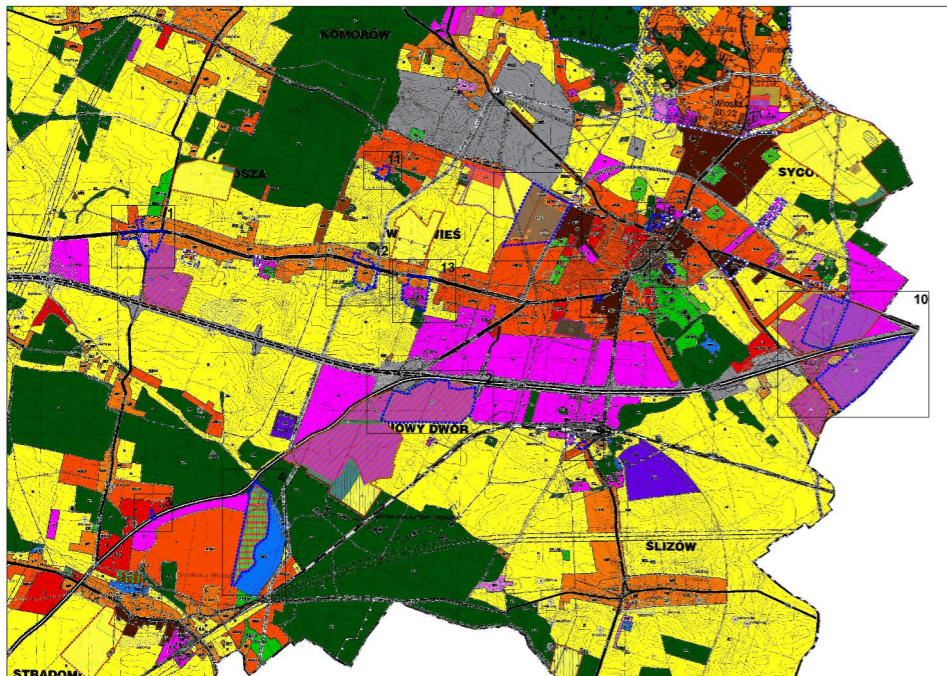
Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji,
Katafografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

**ZAŁĄCZNIK NR 11
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCÓWIE NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



----- granice obszarów objętych planem miejscowym

Uwaga! Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej oraz strefy "OW" obserwacji archeologicznej

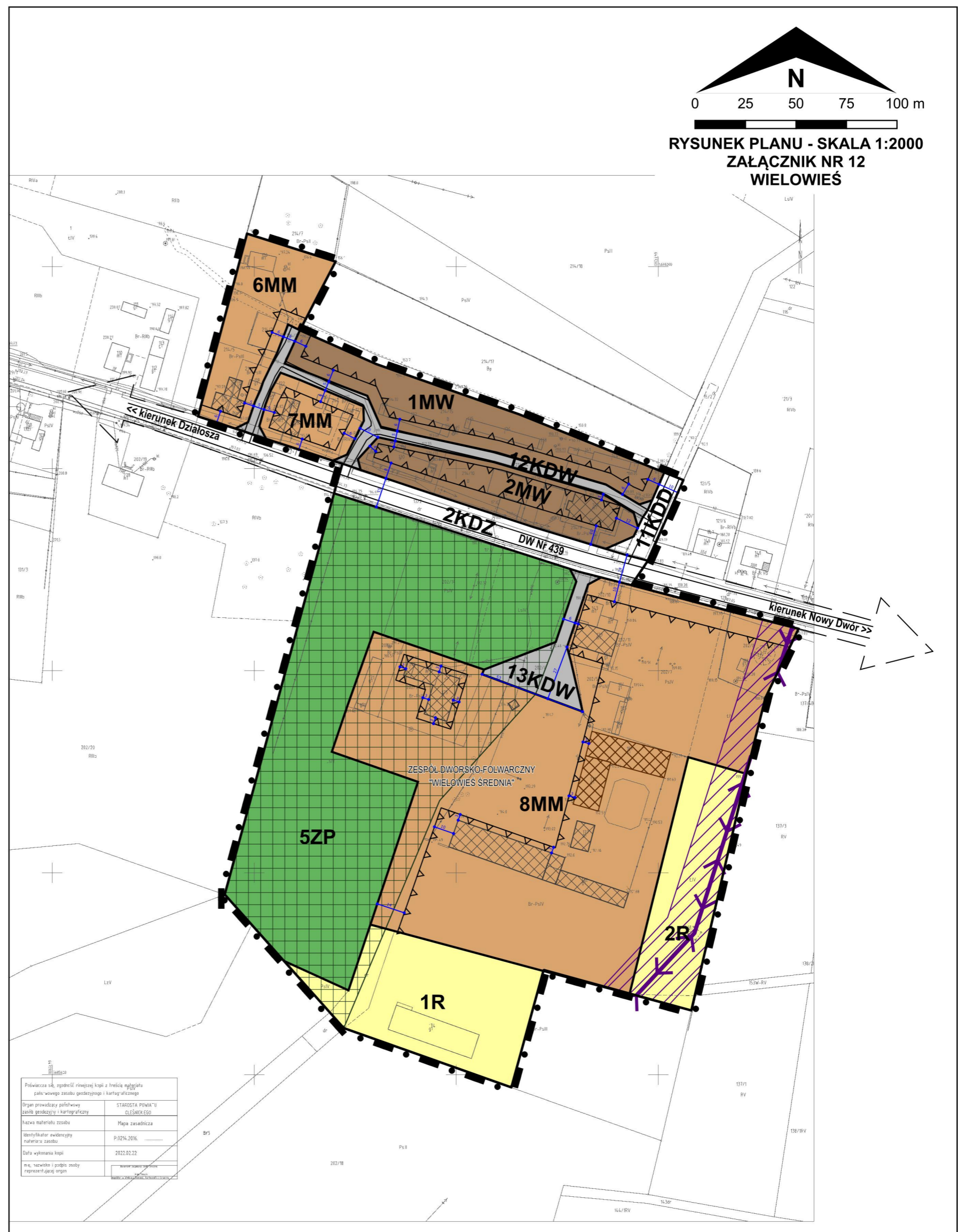
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obiekt figurujący w rejestrze zabytków
- obiekt figurujący w wykazie zabytków
- park podworski figurujący w rejestrze zabytków
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- MM - teren zabudowy mieszanej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- R - teren rolniczy
- KDZ - teren drogi publicznej - droga zbiorcza
- KDD - teren drogi publicznej - droga dojazdowa
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- - - kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- ← → napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- - - opis wybranych istniejących obszarów
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY

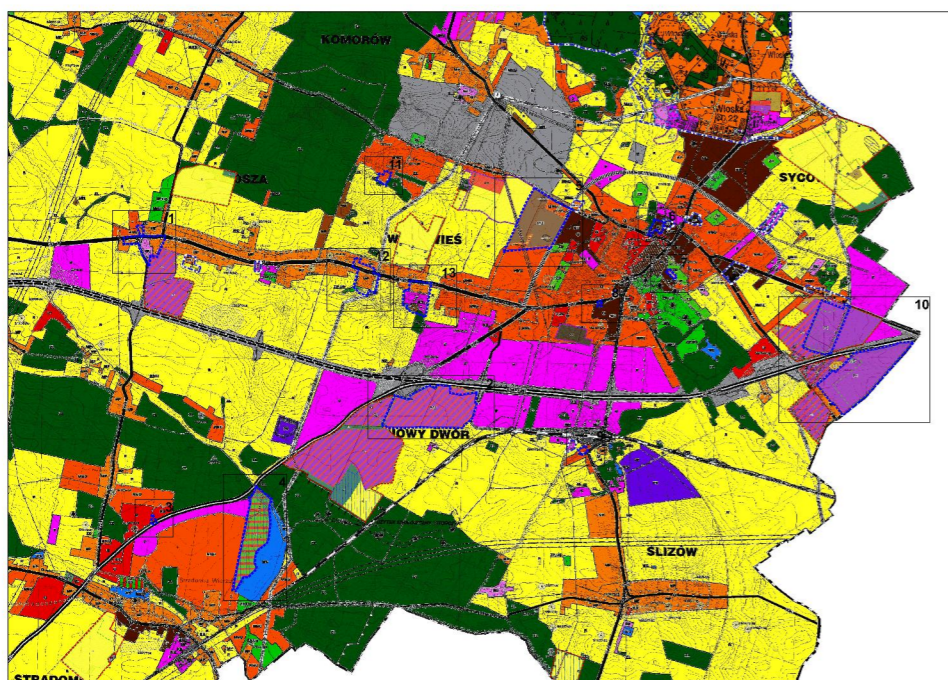


ZAŁĄCZNIK NR 12
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCÓWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH DZIAŁOSZA, KOMORÓW, NOWY DWÓR, STRADOMIA WIERZCHNIA, ŚLIZÓW, SYCÓW, WIELOWIEŚ (CZĘŚĆ I)



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE NR XXXI/173/2013 Z DNIA 28 MARCA 2013 R. (ZE ZMIANAMI)



..... granice obszarów objętych planem miejscowym

Uwaga! Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w całości w granicach strefy "OW" obserwacji archeologicznej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- strefa zieleni
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
- obiekt figurujący w rejestrze zabytków
- obiekt figurujący w wykazie zabytków
- park podworski figurujący w rejestrze zabytków
- MM - teren zabudowy mieszanej
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- P-U - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZL - teren lasu
- WSz - teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny
- KDW - teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- granica obrębu
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- istniejąca jezdnia
- opis wybranych istniejących obszarów
- wymiar charakterystycznej odległości (w metrach)

ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY



Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji,
Katastru i Katastru
Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

**2ZAŁĄCZNIK NR 13
DO UCHWAŁY NR LXII/496/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 30 MARCA 2023 R.**

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr XLII/496/2023
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 30 marca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 2022 r. poz. 503 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 2023 r. poz. 40) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), Rada Miejska w Sycowie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (część I), przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
 - 1) budowie i modernizacji ciągów pieszo-rowerowych, dróg dojazdowych, dróg lokalnych, drogi głównej w ramach terenów oznaczonych symbolami 1KPR, 2KPR, 4KPR, 1-11KDD, 1-2KDL, 1KDG oraz strefy lokalizacji ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego;
 - 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 15 do uchwały Nr XLII/496/2023
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 30 marca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Sycowie ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 15 lutego 2023 r. do 9 marca 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (część I), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wypłynęło jedno pismo złożone w dniu 06.03.2023 przez osobę prywatną, zawierające 3 uwagi, z których 2 rozpatrzono negatywnie, a 1 w części pozytywnie i w części negatywnie.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Syców, Rada Miejska w Sycowie postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Treść uwagi nr 1 z pisma:

„1. część północna wyżej wymienionej działki została przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne (14 MN); obecny proponowany podział działek z wyznaczoną strefą zieleni jest niekorzystny, ponieważ zakłada konieczność łączenia gruntów z właścicielem sąsiedniego terenu, aby wydzielić cztery pełne działki; obrócenie linii podziałów o 90 stopni (przy jednoczesnym obróceniu, zmniejszeniu lub likwidacji wyznaczonej strefy zieleni) umożliwi wydzielenie na moim gruncie trzech pełnych działek, nie jest też wtedy potrzebna do nich droga wewnętrzna (fronty działek zwrócone do drogi publicznej 4KDD);”

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwagę rozpatruje się negatywnie. W projekcie planu przewidziano obsługę terenu 14MN z dróg sąsiadujących z terenem 14MN od północnego wschodu i południowego zachodu. Rozwiązanie to oraz wprowadzona w ramach terenu 14MN strefa zieleni pozwala na podział część działki 28/1 wchodzącej w skład terenu 14MN na 4 działki obsługiwane ze wspomnianych wyżej dróg.

Treść uwagi nr 2 z pisma:

„2. południowa część działki została przeznaczona pod zabudowę usługową (3U); zaproponowane warunki zabudowy i podziału działek, a także konieczność pozostawienia niezabudowanej osi widokowej drastycznie ograniczają możliwości jego wykorzystania oraz zmniejszają atrakcyjność terenu dla inwestorów, co wiąże się z ryzykiem niewykorzystania tego obszaru i powstania trwałej luki w zabudowie. W związku z tym proponuję zmianę przeznaczenia terenu na mieszkaniowy jednorodzinny (MN) lub mieszkaniowy jednorodzinny - usługowy (MN/U), zlikwidowanie osi widokowej oraz zlikwidowanie strefy placu, która uniemożliwia parkowanie samochodów (co jest niezbędne przy działalności usługowej);”

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwagę rozpatruje się negatywnie w części dotyczącej usunięcia strefy placu oraz w części dotyczącej zmiany przeznaczenia całego terenu 3U na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) lub mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN-U). Zapewnienie dostępu do, stanowiącego obszar przestrzeni publicznej, terenu 3ZP przez strefę placu wyznaczoną na terenie 3U jest kluczowym założeniem projektowym zapewniającym właściwe powiązania funkcjonalno-przestrzenne placu publicznego wyznaczonego na styku terenów 2KDL, 4KDD, 2MW/U i 3MW/U oraz 3U. Jednocześnie mając na uwadze obawy inwestora, dotyczące ograniczenia możliwości wykorzystania części terenu 3U objętej strefą placu, a także potrzebę zapewnienia dostępności terenu 3ZP dla mieszkańców osiedla, wyznaczono publiczny ciąg

pieszo-rowerowy 4KPR. Uwagę uwzględniono natomiast w części dotyczącej rezygnacji z zakazu realizacji miejsc parkingowych w ramach strefy placu na terenach 3U i 4U. Uwaga została także uwzględniona w części dotyczącej przekształcenia północno-wschodniej części terenu usługowego 3U (w ramach działki nr 28/1) w teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej 1MN-U. Tym samym dopuszczono tam, także poza usługami, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Treść uwagi nr 3 z pisma:

„3. ponieważ moja działka jest położona w głębi projektowanego osiedla, sugeruję przeniesienie zabudowy usługowej bliżej ruchliwej drogi głównej (1KDG).”

Uzasadnienie przyjętego sposobu rozpatrzenia:

Uwagę rozpatruje się negatywnie. Planowane na terenie 3U usługi mają mieć charakter lokalny i służyć mieszkańcom osiedla. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW/U i 2MW/U położone bezpośrednio przy drodze głównej mają dopuszczone pewne formy usług, jednak nie są one w stanie w pełni funkcjonalnie zaspokoić docelowych potrzeb mieszkańców osiedla w zakresie usług podstawowych.

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr LXII/496/2023
Rady Miejskiej w Sycowie
z dnia 30 marca 2023 r.
Zalacznik16.gml