



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 listopada 2023 r.

Poz. 6047

UCHWAŁA NR LXVIII/542/2023 RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE

z dnia 26 października 2023 r.

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

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierzchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (część II), 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 1:1000 (obręb Komorów).

4. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000 (obręb Stradomia Wierzchnia / Ślizów / Wielowieś).

5. Załącznikiem nr 4 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.

6. Załącznikiem nr 5 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

7. Załącznikiem nr 6 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, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Wielowieś, w gminie Syców.

2. Granice obszarów objętych planem miejscowym określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 3 oraz w załączniku nr 6 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 produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 4) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 5) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

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) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;
- 5) strefa zieleni;
- 6) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 7) park podworski figurujący w wykazie zabytków;
- 8) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „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;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 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;
- 3) „teren” – 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;
- 4) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 5) „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;

6) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figuruje w wykazie zabytków.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład 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 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 zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) 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;
- 6) nakazuje się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równolegle do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu, z wyłączeniem dachów płaskich;
- 7) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 8) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów.

§ 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) zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar objęty planem na załączniku nr 1 i stanowiący część obszaru położonego w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Działosza, ujętego w wykazie zabytków;
- 2) w strefie, o której 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 ziemnych, 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) ustala się ochronę następujących obiektów figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu na załączniku nr 1 - zespół dworsko-folwarczny „Otto Langendorf” (w miejscowości Działosza), w którego skład wchodzi:
- a) dwa domy mieszkalne, pod nr 40-40a, 42-42a,
 - b) d. stajnia, ob. dom z częścią gospodarczą, pod nr 38,
 - c) dwa magazyny,
 - d) stajnia, ob. mieszalnia;
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 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;
- 5) ustala się ochronę parku podworskiego figurującego w wykazie zabytków, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu na załączniku nr 1 i wchodzącego w skład zespołu dworsko-folwarcznego „Otto Langendorf” (w miejscowości Działosza);
- 6) dla parku podworskiego, o którym mowa w pkt 5 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;
- 7) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, obejmującą obszar objęty planem na załączniku nr 1 i stanowiący część obszaru położonego w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Działosza, ujętego w wykazie zabytków;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązuje następujące ustalenie: na obszarze objętym planem, na załączniku nr 2, występuje strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych oraz strefa ochrony pośredniej ujęć wody podziemnej w Sycowie – Wiosce i Niwkach Garbarskich, gdzie obowiązują zakazy lub ograniczenia wynikające z obowiązujących w tym zakresie rozporządzenia lub decyzji.

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

- 1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dla nierolniczych i nieleśnych przeznaczeń 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 nakazuje się 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 przepisach szczegółowych, 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 obowiązuje następujące ustalenie: 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.

§ 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 granicy obszaru objętego planem miejscowym na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Zawada – Wielowieś,
 - b) planowaną drogę wewnętrzną przylegającą do terenu wodociągów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komorów (uchwała nr VI/32/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 lutego 2019 r.), sąsiadującego z południową granicą obszaru objętego planem miejscowym na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Komorów,
 - c) drogę powiatową przylegającą do północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Gaszowice – Syców/Węzeł S8 Syców Zachód,
 - d) drogę powiatową nr 1501D (ul. Leśna) przylegającą do południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały, o kierunku powiązania komunikacyjnego Ślizów – Stradomia Wierzchnia;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 stanowisk pracy;
- 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 dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej na terenach 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 lub gromadzenia ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie 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.

§ 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.

Przepisy szczegółowe

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami 1MM, 2MM, 3MM.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa w ramach istniejących gospodarstw rolnych;
- 3) 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 maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 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:
 - 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 poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) 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 zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałas określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

5. 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.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefy zieleni, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu na terenach **1MM** i **2MM**, 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%.

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem **1P-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:
 - a) 10%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 90% w ramach stref zieleni;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na 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 lub ich 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.

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem **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 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 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym lub 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.

§ 20. 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.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu: teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych.

§ 21. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **1W**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

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 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną od planowanej drogi wewnętrznej, przez działkę nr 214/3, obręb Komorów, obejmującą teren wodociągów, zlokalizowany poza granicami obszarów objętych planem miejscowymi i sąsiadujący od strony północnej z terenem, o którym mowa w ust. 1.

§ 22. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu: droga dojazdowa.

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 zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią przestrzeń publiczną.

§ 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 7 m dla terenu **1KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) od 8 m do 22 m dla terenu **2KDW**, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. **Przepisy końcowe**

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

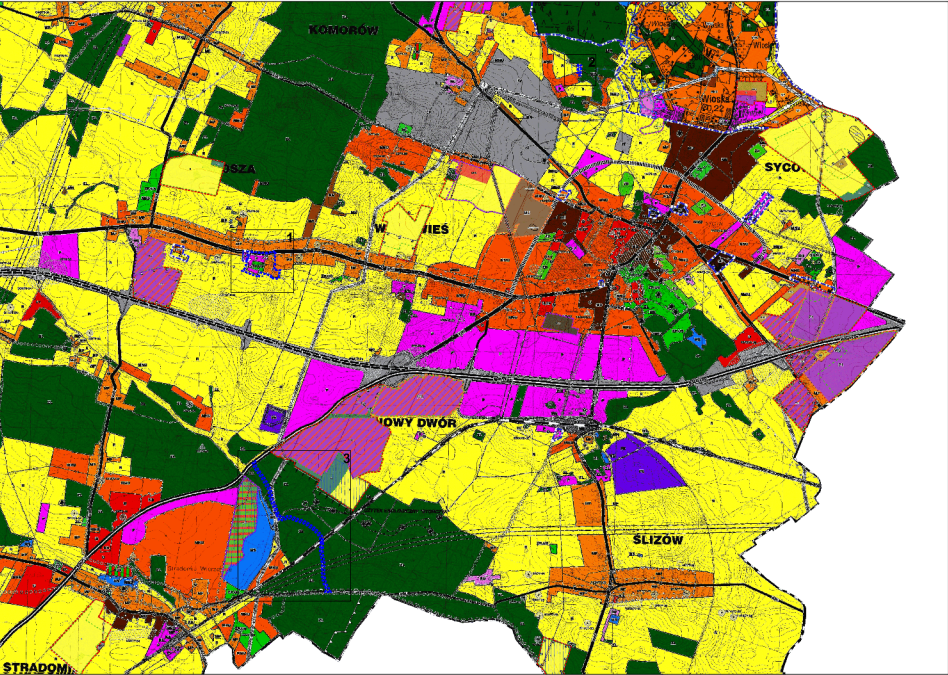
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sycowie:
Robert Dziergwa

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO
UCHWAŁĄ RADY GMINY SYCÓW
NR XXXII/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
- strefa zieleni
- obiekt figurujący w wykazie zabytków
- park podworski figurujący w wykazie zabytków
- MM - teren zabudowy mieszanej
- P-U - teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej
- ZP - teren zieleni urządzonej
- 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



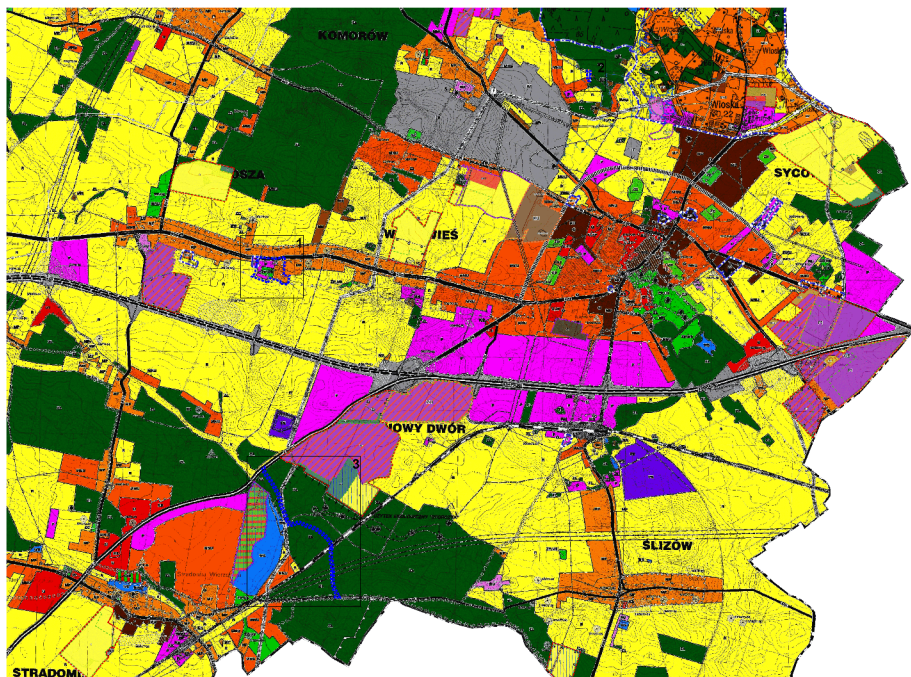
Podkład:
Mapa zasadnicza i ewidencji gruntów pozyskane z Wydziału Geodezji,
Katografii i Katastru
Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Oleśnica 08.11.2021 r.
Licencja nr GK.6642.5930.2021_0214_CL1

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXVIII/542/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO
UCHWAŁĄ RADY GMINY SYCÓW
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 ochrony pośredniej ujęć wody podziemnej w Sycowie – Wiosce
i Niwkach Garbarskich

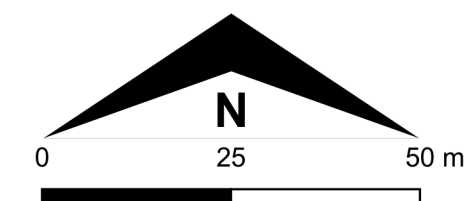
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU:

- granice obszarów objętych planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych
- W - teren infrastruktury technicznej - wodociągi

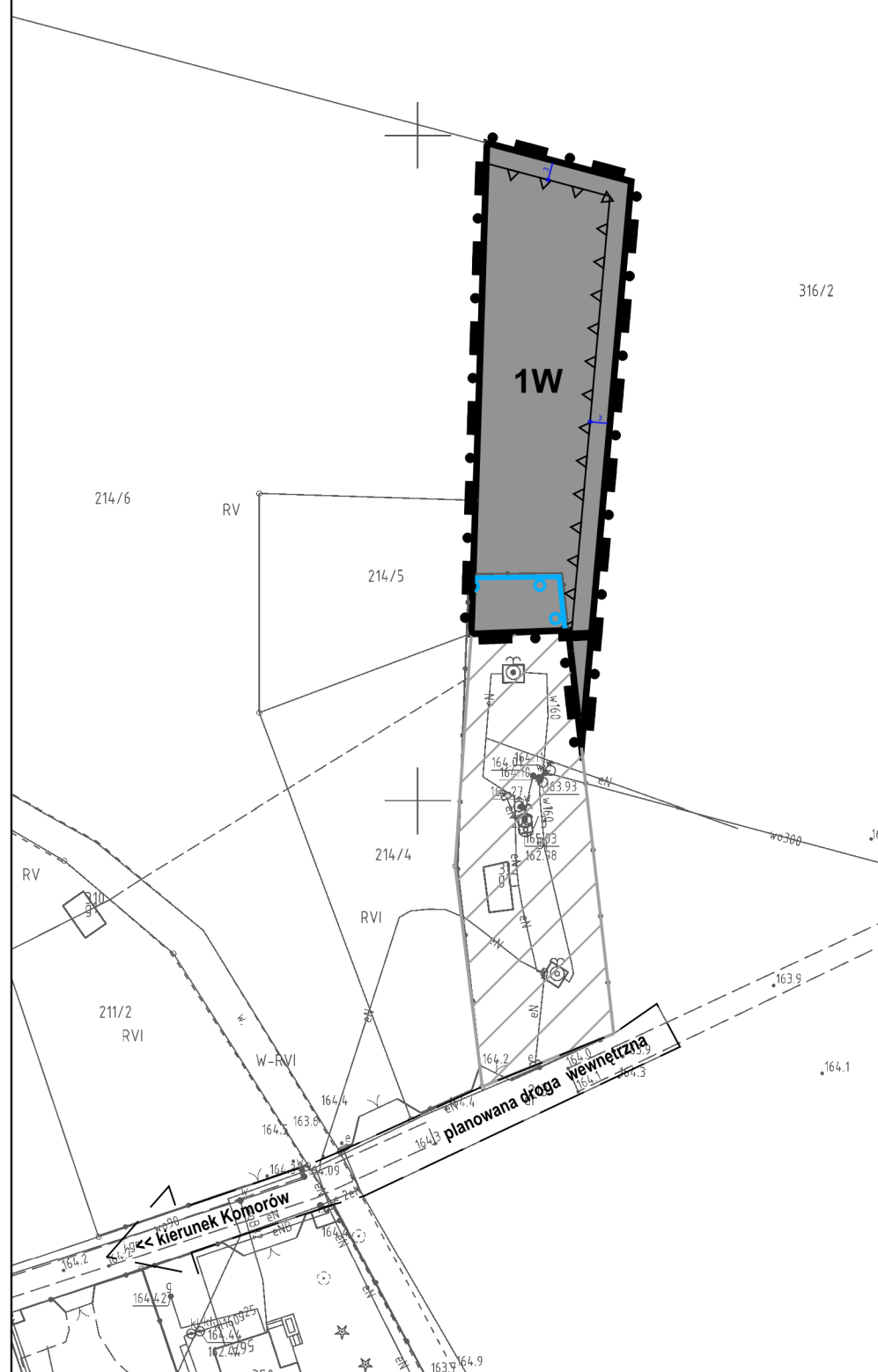
OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

- kierunek powiązania komunikacyjnego
- teren wodociągów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komorów (Uchwała Nr VI/32/2019 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 28 lutego 2019 r.)
- wymiar charakterystycznych 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



RYСУNEK PLANU - SKAŁA 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 2
KOMORÓW

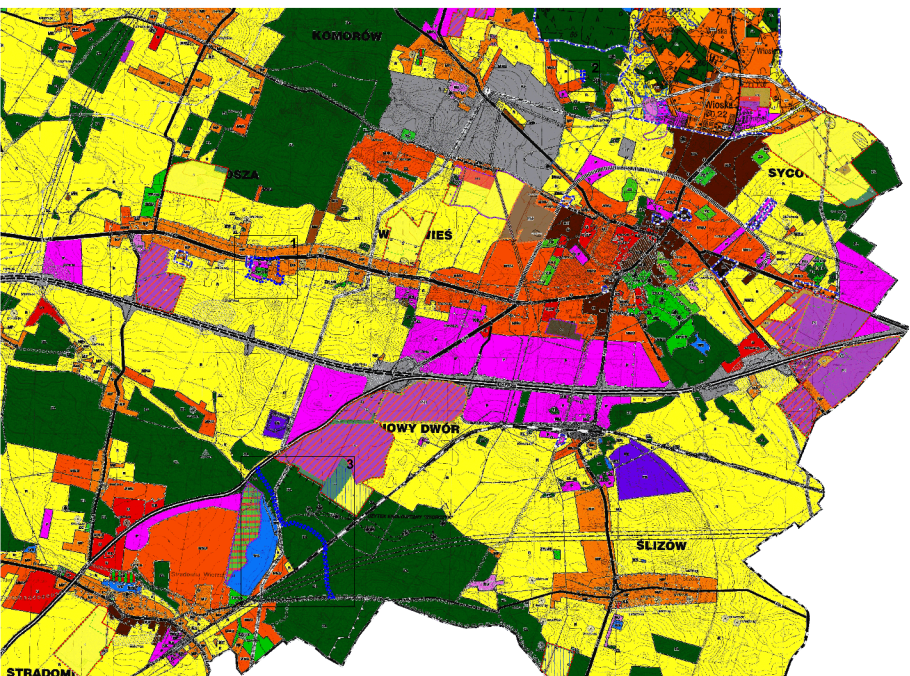


**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR LXVIII/542/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023 R.**

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SYCÓW PRZYJĘTEGO
UCHWAŁĄ RADY GMINY SYCÓW
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
- KDD - teren drogi publicznej – droga dojazdowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE PLANU:

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

N
0 25 50 75 100 m
RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 3
STRADOMIA WIERZCHNIA / ŚLIZÓW /
WIELOWIEŚ



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

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR LXVIII/542/2023
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/542/2023
Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 października 2023 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 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 Wierchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (część II), przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, polegające na:
 - 1) modernizacji dróg dojazdowych w ramach terenów oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD**;
budowie ujęcia wody podziemnej na terenie oznaczonym symbolem **1W**.
 2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LXVIII/542/2023

Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 października 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Sycowie ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 2 sierpnia 2023 r. do 24 sierpnia 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Działosza, Komorów, Nowy Dwór, Stradomia Wierchnia, Ślizów, Syców, Wielowieś (część II), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXVIII/542/2023

Rady Miejskiej w Sycowie

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik6.gml