

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE
z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w
obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwałą nr VI/47/2024 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Syców, Stradomia Wierzchnia, Ślizów i Zawada, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Syców, uchwalonego uchwałą nr LIII/444/2022 Rady Miejskiej w Sycowie z dnia 27 października 2022 r., zwany dalej planem.
2. Część graficzną planu, zwaną dalej rysunkiem planu, stanowi:
 - 1) rysunek planu nr 1 (załącznik nr 1 do uchwały);
 - 2) rysunek planu nr 2 (załącznik nr 2 do uchwały);
 - 3) rysunek planu nr 3 (załącznik nr 3 do uchwały);
 - 4) rysunek planu nr 4 (załącznik nr 4 do uchwały);
 - 5) rysunek planu nr 5 (załącznik nr 5 do uchwały);
 - 6) rysunek planu nr 6 (załącznik nr 6 do uchwały);
 - 7) rysunek planu nr 7 (załącznik nr 7 do uchwały);
 - 8) rysunek planu nr 8 (załącznik nr 8 do uchwały).
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 9 do uchwały.
4. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 10 do uchwały.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie, nachylone pod takim samym kątem, główne połacie dachowe;
- 3) dachu czterospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający kalenicę oraz dwie pary, przeciwnych, nachylonych wzajemnie pod takim samym kątem, głównych połaci dachowych;
- 4) dachu jednospadowym – należy przez to rozumieć dach posiadający jedną główną połac dachową;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, przy czym:
 - a) okapy, gzymsy, daszki, balkony, galerie, ganki, werandy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) schody, tarasy, rampy, pochylnie, windy mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 3 m,
 - c) galerie, ganki, werandy mogą stanowić nie więcej niż połowę długości ściany budynku od strony tej linii,
 - d) w miejscach, w których odległość od tej linii do granicy działki jest mniejsza niż 1,5 m, nie dopuszcza się wysunięcia elementów, o których mowa w lit. a i b (z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych),
 - e) zakaz, o którym mowa w lit. d, nie dotyczy sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem;
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem.

§ 3.

Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol, nazwa i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu;
- 5) budynek objęty ochroną konserwatorską;
- 6) zabytek archeologiczny;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

§ 4.

Plan nie określa:

- 1) cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5.

Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego (oprócz urządzeń służących do oczyszczania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów),
 - b) melioracji i realizacji zbiorników wodnych lub stawów na terenach rolniczych;
- 2) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru (z wyłączeniem instalacji przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych),
 - b) służących do wytwarzania biogazu lub biogazu rolniczego.

§ 6.

Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska:

- 1) tereny 1MN, 2MN, 3MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny 1MN-U, 2MN-U, 1MW-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) tereny 1ML-UT-US, 2ML-UT-US zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7.

1. Wskazuje się zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków (historyczny ośrodek miasta Syców, wpis nr A/1841/395, decyzja z dnia 25 listopada 1956 r.).
2. Zasady ochrony zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków określają przepisy odrębne.
3. Dla budynku objętego ochroną konserwatorską obowiązuje zachowanie bryły, gabarytów, geometrii i rodzaju pokrycia dachu oraz rozmieszczenia okien i drzwi zewnętrznych.
4. W granicach zabytku archeologicznego oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych ochronie podlegają zabytki archeologiczne.
5. Sposób postępowania w przypadku zabytków archeologicznych określają przepisy odrębne.

§ 8.

1. Określa się parametry działek uzyskiwane w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontów działek: 20 m;

- 2) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: 90°, z tolerancją do 20°;
2. Parametry działek, o których mowa w ust. 1, nie są wymagane dla terenów komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni.

§ 9.

1. Dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Usytuowanie systemów, o których mowa w ust. 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały.
3. Obowiązuje powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) przez sieć dróg,
 - b) przez systemy infrastruktury technicznej;
4. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
5. Odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.
6. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej i energii promieniowania słonecznego.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych: z sieci gazowej lub indywidualnie, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów

§ 11.

Dla terenu 1UHD-UT-UG ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług handlu detalicznego lub usług turystyki lub usług gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01
 - maksymalna: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

- e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) geometria dachu: dowolna.

§ 12.

Dla terenu 1RZ-RA ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem lub teren akwakultury i obsługi rybactwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,
 - maksymalna: 0,5,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna.

§ 13.

Dla terenu 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 0,3,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dach dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 35 do 45°, przy czym nad częścią budynku, której wysokość nie przekracza 4 m, stanowiącą nie więcej niż 30% powierzchni kondygnacji, dopuszcza się dach płaski,

- i) pokrycie i kolorystyka dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa, dachówka fotowoltaiczna, blacha dachówkopodobna – w odcieniu czerwieni lub szarości lub blacha płaska w odcieniu szarości (lub innym w przypadku blachy miedzianej).

§ 14.

Dla terenu 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 2,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25 do 45°.

§ 15.

Dla terenu 3MN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25 do 45°.

§ 16.

Dla terenów 1ML-UT-US, 2ML-UT-US ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 na 1 dom letniskowy lub budynek rekreacji indywidualnej,
 - 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna.

§ 17.

Dla terenu 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług kultu religijnego,
 - e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,6,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dowolna.

§ 18.

Dla terenu 2MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług kultu religijnego,
 - e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub czterospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25 do 45°.

§ 19.

Dla terenu 1MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu hurtowego,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług kultu religijnego,
 - e) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,1,
 - maksymalna: 3,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1,

- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wyglądem,
 - pozostałe budynki i budowle: 12 m,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 1, w tym 1 na każde 10 miejsc do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - wymóg zapewnienia miejsc do parkowania nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie zostanie zwiększona o więcej niż 50%, z zastrzeżeniem tiret czwarte,
 - w przypadku zwiększenia powierzchni użytkowej o więcej niż 50% wymóg zapewnienia miejsc do parkowania dotyczy tych części budynków, które powiększają ich powierzchnię użytkową o więcej niż 50%,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania: urządzone w ramach działki budowlanej,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- h) geometria dachu:
 - budynki objęte ochroną konserwatorską: zgodnie z ich historycznym wyglądem,
 - pozostałe budynki: dach płaski.

§ 20.

Dla terenu 2MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0;
- 4) maksymalna wysokość budowli: 4 m.

§ 21.

Dla terenów 1RN, 2RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) możliwość odbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów liniowych,
- 3) możliwość budowy wyłącznie:
 - a) urządzeń: melioracji wodnych, przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę oraz kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 4) maksymalna wysokość budowli, o których mowa w pkt 3: 4 m.

§ 22.

Dla terenu 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;
- 4) maksymalna wysokość budowli: 4 m.

§ 23.

Dla terenu 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24.

Dla terenów 1KDL, 2 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25.

Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

§ 27.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sycowie
Joanna Nowak