

**UCHWAŁA NR ...../2025  
RADY MIEJSKIEJ W WYŚMIERZYCACH  
z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miasta Wyśmierzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz w związku z *uchwałą nr LXXIX/349/24 Rady Miejskiej w Wyśmierzycach z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Wyśmierzyce*, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wyśmierzyce, przyjętego *uchwałą nr XXXV/179/02 Rady Miejskiej w Wyśmierzycach z dnia 25 czerwca 2002 r.*, Rada Miejska w Wyśmierzycach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Wyśmierzyce, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu – załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych - załącznik nr 4 do uchwały.

**§2.1.** Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały *nr LXXIX/349/24 Rady Miejskiej w Wyśmierzycach z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Wyśmierzyce*.

**2.** Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

**§3.1.** Plan miejscowy ustala:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną

nadziemnej intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu.

**2. Plan miejscowy nie ustala:**

- 1) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

**3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.**

**§4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami będącymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie (podane w metrach);
- 5) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 6) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV;
- 7) brak powiązania komunikacji kołowej;
- 8) symbol przeznaczenia terenu;

**2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.**

**§5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1-14MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oznaczone symbolami: **1-6MN-U**;
- 3) tereny usług oznaczony symbolem: **1-1U**;
- 4) tereny usług i produkcji oznaczone symbolami: **1-4P-U**;
- 5) tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolem **1-5RZ**;

- 6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem **1-4RZM**;
- 7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami: **1-3RN**;
- 8) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami: **1-3ZN**;
- 9) tereny lasu oznaczone symbolami: **1-6L**;
- 10) tereny drogi lokalnej oznaczone symbolami: **1-2KDL**;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami: **1-12KR**;
- 12) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolami: **1-2KP**;

**§6.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków, od terenów dróg, z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży oraz wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne.
- 3) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność nieprodukcyjną służącą zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, z dopuszczeniem działalności rzemieślniczej.

**2.** Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§7.1.** Zasady kształtowania zabudowy, w tym linii zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

**2.** Dopuszcza się lokalizowanie obiektów w granicy działki budowlanej i/lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

**3.** Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania, wymianę dachu istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dla budynków znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy, zakazuje się powiększania powierzchni zabudowy w terenie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi.

**4.** Dopuszcza się zachowanie istniejących wysokości dla budynków wyższych niż określono w ustaleniach tekstu planu; w przypadku rozbudowy budynku, którego wysokość obecnie jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się aby nowa i/lub projektowana część budynku miała wysokość równą bądź nie większą niż wysokość budynku podlegająca rozbudowie.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§8.1.** Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym łączności publicznej;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RZM, RZ jak dla terenów zabudowy zagrodowej

#### **Rozdział 4.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§9.1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, U, P-U, ZN, w następujący sposób:

- 1) Minimalna powierzchnia działki:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN-U - 800 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym U - 500 m<sup>2</sup>;
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem literowym P-U - 1000 m<sup>2</sup>;
  - d) dla terenów oznaczonych symbolem literowym ZN- 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 70<sup>0</sup> i nieprzekraczający 110<sup>0</sup>.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

#### **Rozdział 5.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. Ustala się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 15,0 m od osi linii, w granicach których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m.

§ 11. Ustala się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV o szerokości 5,0 m od osi linii, w granicach których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności, której naturalna wysokość przekracza 2,0 m.

## Rozdział 6.

### Zasady budowy, modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12.1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) tereny drogi lokalnej oznaczone symbolem KDL;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR;
- 3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone symbolem KP.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne graniczące z terenem objętym planem miejscowym.

2. Ustala się zachowanie istniejących dróg wewnętrznych, dróg polnych i dojazdów do działek niewyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

3. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez tereny istniejących dróg publicznych.

4. Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

- 1) ustala się minimalną ilość miejsc postojowych dla samochodów:
  - a) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 1 miejsce na 5 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów obsługi produkcji w gospodarstwa rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych, rybackich,
- 2) dla pozostałych funkcji lub obiektów niewymienionych w pkt 1 nie ustala się wymogu zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) miejsca postojowe należy bilansować w granicach danej nieruchomości lub z uwzględnieniem terenów w jej bezpośrednim sąsiedztwie; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażach i parkingach wolnostojących, wbudowanych w bryłę budynku lub w formie wydzielonych miejsc do parkowania;
- 4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług będzie większa niż 300 m<sup>2</sup> należy dodatkowo zapewnić jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o drogach publicznych

§13.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

**4.** W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

**5.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

**6.** Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego systemu sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

**7.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;
- 2) należy zachować normatywne odległości urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8.** W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

**9.** W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

**10.** Ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**11.** Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

**12.** Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń, o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2kW.

**13.** W zakresie gromadzenia, odbioru i usuwania odpadów i nieczystości stałych ustala się:

- 1) gromadzenie ich w urządzeniach do tego przystosowanych oraz odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów i urządzeń, służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów.

**14.** Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 7.

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§14. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN, MN-U, U - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RZM, RZ - 20%;
- 3) dla pozostałych terenów - 0,1%.

## Rozdział 8.

### Ustalenia szczegółowe - zasady kształtowania zabudowy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§15.1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1-14MN** ustala się przeznaczenie jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) budynków usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa usług nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy dopuszczonej na działce budowlanej;
- 3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 0,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy- 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość budynków technicznych, gospodarczych, wiat i altan - 6,0 m;
- 7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów budynków i wiat w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów;
- 9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 700 m<sup>2</sup>.

5. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4. w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, terenu komunikacji pieszo-rowerowej oraz poprzez dojazdy, ustalone służebności.

§16.1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1-6MN-U** ustala się przeznaczenie jako **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług**.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zabudowy usługowej;
- 3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

**3.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość budynków technicznych, gospodarczych, wiat i altan - 6,0 m;
- 7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów;
- 9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

**4.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m<sup>2</sup>.

**5.** Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**6.** Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, teren komunikacji pieszo-rowerowej, teren parkingu, dojazdy, ustalone służebności.

**§17.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **1-2U** ustala się przeznaczenie jako **tereny usług**.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy usługowej;
- 2) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

**3.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 70%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość budynków technicznych, gospodarczych, wiat i altan - 7,0 m;
- 7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 40°;

8) pokrycie głównych połaci dachów w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów.

**4.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

**5.** Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**6.** Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej, znajdującej się przy granicy planu.

**§ 18.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem: **1-4P-U** ustala się przeznaczenie jako **tereny usług i produkcji**.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych związanych z produkcją, składowaniem i magazynowaniem wraz z częściami biurowo-socjalnymi,
- 2) obiektów usługowych,
- 3) budynków technicznych, gospodarczych, składowych, magazynowych, wiat, silosów, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, instalacji związanych z magazynowaniem i produkcją, urządzeń wodnych.

**3.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 1,6;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń technicznych i instalacji związanych z produkcją, składowaniem i magazynowaniem - 15,0 m;
- 7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°,
- 8) pokrycie głównych połaci dachów w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów.

**4.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

**5.** Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru określonego w ust. 4, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**6.** Obsługa komunikacyjna poprzez przyległe drogi publiczne, dojazdy, ustalone służebności.

**§19.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **1-5RZ** ustala się przeznaczenie jako **tereny zabudowy związanej z rolnictwem**.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej;
- 2) związanych z rolnictwem budowli rolniczych;
- 3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość obiektów rolniczych - 15,0 m;
- 7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów;
- 9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

**§20.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem: **1-4RZM** ustala się przeznaczenie jako **tereny zabudowy zagrodowej**.

**2.** W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy zagrodowej;
- 2) związanych z rolnictwem budowli rolniczych;
- 3) budynków technicznych i gospodarczych, wiat, altan, obiektów rekreacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów, zieleni oraz urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nieprzekraczająca 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość obiektów rolniczych – 15,0 m;
- 7) dachy budynków i wiat ze spadkiem głównej połaci dachu do 45°;
- 8) pokrycie głównych połaci dachów w kolorze czerwieni, brązów, szarości i grafitów;
- 9) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

**5.** Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych lub poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, ustalone służebności.

**§21.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **1-3RN** ustala się przeznaczenie jako **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**.

**2.** Dopuszcza się lokalizację obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

**§22.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1-6L** ustala się przeznaczenie jako **tereny lasów**.

**2.** Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawą o lasach.

§23.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-3ZN** ustala się przeznaczenie jako **tereny zieleni naturalnej**.

§24.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-2DL** ustala się przeznaczenie jako **tereny drogi lokalnej**.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§25.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-12KR** ustala się przeznaczenie jako **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§26.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1-2KP** ustala się przeznaczenie jako **tereny komunikacji pieszo-rowerowej**.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

3. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia końcowe**

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wyśmierzyc.

§28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący Rady Miejskiej w Wyśmierzycach*

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ..... /25**  
**RADY MIEJSKIEJ W WYŚMIERZYCACH**  
**z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta**  
**Wyśmierzyce**

1. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

**1.1. Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz ochrona walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Niniejszy plan miejscowy został uchwalony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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). Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.*

Granice obszaru objętego planem są zgodne z granicami wskazanymi na załączniku graficznym do uchwały nr LXXIX/349/24 Rady Miejskiej w Wyśmierzycach z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Wyśmierzyce.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje wschodni fragment miasta Wyśmierzyce. Jest to obszar częściowo zainwestowany. Przeważa na nim zabudowa mieszkaniowa w formie jednorodzinnej i zagrodowej wraz z lokalnymi usługami. Strukturę zabudowy uzupełnia zabudowa usługowa i produkcyjna. Obszar posiada częściowo ukształtowany układ komunikacyjny. Część terenu objęta opracowaniem stanowi grunty leśne, w tym tworzące zwarty kompleks w północno-wschodniej części planu. Obszar charakteryzuje się również znacznym udziałem terenów rolniczych, które są w uprawie (w części).

W graniach opracowania dotychczas nie obowiązywały ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny oparty był na procedurze administracyjnej związanej z uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja dotycząca przyszłego zagospodarowania obszaru objętego planem została podjęta w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wyśmierzyce, przyjętego uchwałą nr XXXV/179/02 Rady Miejskiej w Wyśmierzycach z dnia 25 czerwca 2002 r.

Studium określiło docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną przedmiotowego obszaru jako: tereny usługowo-mieszkaniowe, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny mieszkaniowo-usługowe i zabudowy zagrodowej, tereny produkcyjno-usługowe, tereny zieleni parkowej i leśnej. Cały obszar został zakwalifikowany jako miejsko-gminny ośrodek usługowo-administracyjny. Studium wskazuje również przebieg linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Teren opracowania stanowi wg. Studium również obszar wskazany do opracowania planów miejscowych oraz skanalizowania.

Plan miejscowy dokonuje podziału funkcjonalno-przestrzennego w oparciu o wyznaczone kierunki rozwoju w Studium, precyzując ich granice do podziału geodezyjnego oraz faktycznego sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości znajdujących się w jego granicach, z poszanowaniem stanu prawnego gruntów. Plan dokonując przeznaczenia terenów stosuje klasy określone w rozporządzeniu ministra rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium i wpisują się w projektowane wytyczne polityki przestrzennej miasta i gminy Wyśmierzyce w zakresie docelowych granic struktury funkcjonalno-przestrzennej, jak i standardów przyszłego zagospodarowania, jednocześnie wpisując się w strategiczne cele jej rozwoju. Plan miejscowy, w ramach ustaleń szczegółowych, określa warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów m.in: zasady lokalizacji zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów oraz parametry i gabaryty kształtowania zabudowy.

### **1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Plan miejscowy uwzględnia w swoich zapisach występowanie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki - obszarowej formy ochrony przyrody i wskazuje na obowiązywanie przepisów odrębnych. Ponadto w projekcie zachowuje się śródpolne zbiorowiska leśne stanowiące lasy wg. ewidencji gruntów i budynków oraz zwarte kompleksy leśne występujące w północno-wschodniej części opracowania. Projekt planu wymagał uzyskania decyzji zezwalającej na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (obszary poszerzeń dróg, tereny w obszarach zabudowanych, pozbawione drzewostanu, park).

Niniejszy plan miejscowy wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele inne niż leśne. W ramach procedury planistycznej uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, dotyczącą ....., zgodnie z decyzją nr .....

W granicach planu, zgodnie z EGiB nie znajdują się gleby chronionych klas bonitacyjnych.

Plan miejscowy ustala zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska.

### **1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W granicach planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary zabytkowe ujęte w Rejestrze zabytków województwa mazowieckiego oraz w Gminnej ewidencji zabytków gminy Wyśmierzyce. Na terenie planu brak jest również zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych.

### **1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają odpowiednio do przeznaczenia terenów wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludności i mienia. W granicach obszaru objętego planem brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub obszarów osuwania się mas ziemnych. Nie występują również inne uwarunkowania, które wymagałyby ustalenia w planie dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, plan ustalił obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na walory ekonomiczne przestrzeni, ponieważ ustalają przeznaczenie terenów na określone cele oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów. Obowiązkiwanie konkretnych ustaleń prawa miejscowego stabilizuje gospodarkę nieruchomościami, w szczególności

w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych na cele gospodarcze. Możliwość użytkowania poszczególnych terenów wynika łącznie z uwarunkowań społecznych, gospodarczych, środowiskowych i funkcjonalno-przestrzennych. Ustalenia planistyczne nie naruszają prawa własności ponieważ stanowią realizację polityki przestrzennej gminy, określającej przyszłe kierunki zagospodarowania terenów, uwzględniają własność działek ewidencyjnych wchodzących w skład poszczególnych terenów funkcjonalnych. Plan uwzględnia interes publiczny związany z kształtowaniem przejrzystej i efektywnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym ustala zasady zabudowy i obsługi komunikacyjnej terenów odpowiednio do ich przeznaczenia. Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia przepisy odrębne w zakresie m.in. wymogów i standardów ochrony środowiska i obsługi komunikacyjnej terenów. Ustalony planem przeznaczenie nie będzie generować uciążliwości dla obszarów sąsiednich. Plan ustala zasady zagospodarowania umożliwiające bezkonfliktowe funkcjonowanie terenów o różnych funkcjach. Ponadto plan zakazuje realizacji inwestycji zawsze znacząco oddziałujących na środowisko przy jednoczesnym zagwarantowaniu zachowania profilu gospodarczego i możliwości dalszego rozwoju działalności gospodarczych funkcjonujących w obszarze.

### **1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny zamknięte ustalone decyzją Ministra Obrony Narodowej, a obszar objęty planem nie graniczy z terenami zamkniętymi.

### **1.7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - dopuszcza utrzymanie i lokalizowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Plan miejscowy uwzględnia również istniejące uzbrojenie terenów.

### **1.8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Zasady prowadzenia procedury planistycznej, w tym obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym (oraz sposób w jaki udział ten ma zostać zapewniony) regulują m.in. przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedura prac planistycznych planu miejscowego została przeprowadzona w ramach partycypacji społecznej. Procedura udziału społeczeństwa w pracach nad projektem obejmowała:

- ogłoszenie i obwieszczenie (podanie do publicznej wiadomości) informacji o wszczęciu postępowania w sprawie sporządzenia planu miejscowego oraz o wszczęciu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- możliwość złożenia wniosków do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, zgodnie z informacjami zawartymi w ogłoszeniu i obwieszczeniu,
- możliwość uczestnictwa w konsultacjach społecznych dotyczących projektu planu miejscowego,
- możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, dostępną w Urzędzie Miasta i Gminy Wyśmierzyce,

- możliwość złożenia uwag i wniosków do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzenie przez organ opracowujący dokument złożonych uwag i wniosków.

Uwagi i wnioski można było składać na piśmie na adres Urzędu Miasta i Gminy Wyśmierzyce ustnie do protokołu w Urzędzie Miasta i Gminy Wyśmierzyce lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej. W wyznaczonym terminie.

### **1.9. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Realizacja przeznaczenia terenów, określonego planem miejscowym, nie wpłynie na ograniczenie możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, nie stwarza zagrożenia związanego z niedoborem wody.

### **2. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Analiza i ocena istniejącego zagospodarowania terenu, analiza uwarunkowań środowiskowych, społecznych, ekonomicznych, struktury własnościowej, a także analiza uwarunkowań wynikających ze stanu prawnego przeprowadzone zostały przed sporządzeniem projektu i pozwoliły na sformułowanie jego ustaleń. Zebrane w ramach tych analiz informacje zawarte zostały w materiałach planistycznych sporządzonych na potrzeby projektu planu miejscowego oraz w trakcie jego procedowania - prognozie oddziaływania na środowisko i prognozie skutków finansowych. Pozwoliły one na określenie i uwzględnienie w planie miejscowym szeroko rozumianego interesu publicznego. Procedura prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy umożliwiła właściwym instytucjom i organom, jak również użytkownikom terenów, składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego, zapewniając tym samym uwzględnienie także interesów prywatnych właścicieli.

### **3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Plan miejscowy dotyczy terenów częściowo zainwestowanych. Niezależnie od powyższych wniosków warunki sytuowania nowej zabudowy, sformułowane w art. 1 ust. 4 ustawy, można uznać za spełnione, zgodnie z poniższym uzasadnieniem:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – tereny przeznaczone pod budownictwo mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych (w tym w sposób pośredni poprzez drogi wewnętrzne);
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – teren zabudowy znajduje się w zasięgu publicznego systemu transportu zbiorowego;
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – plan miejscowy sankcjonuje obecny system sieci dróg publicznych oraz wskazuje na jego rozwój, zapisy szczegółowe dla terenów umożliwiają realizację infrastruktury pieszo-rowerowej;
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o zwartej strukturze przestrzennej* – zabudowa będzie realizowana w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w tym w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącej struktury, na terenach charakteryzujących się dostępem do infrastruktury komunikacyjnej oraz podstawowej infrastruktury technicznej.

### **4. ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY WYŚMIERZYCE**

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Rada Miejska w Wyśmierzycach uchwałą nr .....z dnia ..... r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wyśmierzyce / Planu ogólnego miasta i gminy Wyśmierzyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęła opracowaną przez Burmistrza analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Analiza zawiera ocenę polityki planistycznej gminy, w tym postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. dokumencie wskazano na potrzebę sporządzania nowych planów miejscowych - niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z ww. analizą.

5. WPLYW USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA I GMINY WYŚMIERZYCE

Ustalenia zawarte w planie miejscowym są poprawne ekonomiczne. Przewidziana planem struktura funkcjonalno-przestrzenna będzie generować koszty związane z realizacją inwestycji celu publicznego (głównie sieci drogowej – w tym jej poszerzenia). Plan miejscowy określa strukturę funkcjonalno-przestrzenną uwzględniając stan zagospodarowania i zainwestowania terenów.