

0/0

**UCHWAŁA NR XXI/125/04  
RADY MIEJSKIEJ W SYCOWIE  
z dnia 25 marca 2004 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego w skrócie „MPZP DROŁTOWICE”**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami) oraz w związku z art. 85, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717) oraz Uchwały Rady Miejskiej w Sycowie nr IV/32/2002 z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną Uchwałą Rady Miejskiej w Sycowie nr XXI/118/04 z dnia 25 marca 2004, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1  
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren wsi Drołtowiec, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1: 5000, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Przedmiot ustaleń planu obejmuje:
  - 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
  - 2) Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
  - 3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
  - 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.
  - 5) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
  - 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
  - 7) Tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.
  - 8) Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

**§ 2.**

1. W rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) Oznaczenia literowe określające przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
  - 2) Oznaczenia klasyfikacji dróg i ulic.
  - 3) Pomniki przyrody ożywionej.
  - 4) Chronione stanowiska archeologiczne.
  - 5) Granice stref ochrony konserwatorskiej.
  - 6) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie”

- 7) Obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
- 8) Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania.
- 9) Granice opracowania.

### § 3.

Ileć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Drołtowie.
2. Rysunku planu – należy przez to rozumieć dotyczący danego terenu rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi i orientacyjnymi.
4. Przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
5. Funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć ustalenie funkcji, która przeważa danym terenie.
6. Funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć ustalenie funkcji, która uzupełnia funkcję podstawową na danym terenie.
7. Zabudowie uzupełniającej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane możliwe do zlokalizowania na istniejących, zainwestowanych terenach mieszkaniowych, usługowych i działalności gospodarczej.
8. Wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy budynku do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów.
9. Linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zalecanego usytuowania podstawowej bryły budynku.
10. Terenie zainwestowanym – należy przez to rozumieć tereny zabudowane i zagospodarowane w całości lub w części w dniu wejścia w życie uchwały.
11. Terenie niezainwestowanym – należy przez to rozumieć tereny niezabudowane i niezagospodarowane w całości lub w części w dniu wejścia w życie uchwały.
12. Stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
13. Liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych.
14. Poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć kondygnację z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle większą niż 1,9 m.

15. Terenie zabudowy mieszkaniowej (MN, MNp) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
- 1) Zabudowę jednorodzinną – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi.
  - 2) Zabudowę zagrodową – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.
16. Terenie usług publicznych (UP) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością jednostek samorządowych i państwa, obejmującą:
- 1) Administrację publiczną i łączność,
  - 2) Oświatę.
  - 3) Sport i rekreację.
  - 4) Działalność społeczno – kulturalną.
  - 5) Ochronę zdrowia.
  - 6) Opiekę społeczną.
  - 7) Organizacje polityczne i społeczne.
  - 8) Działalność związana z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
  - 9) Kościoły i religie.
17. Terenie usług komercyjnych (U, Up) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością gospodarczą, obejmującą:
- 1) Administrację i obsługę działalności gospodarczej (biura, banki, pośrednictwo finansowe i prawne, wynajem nieruchomości).
  - 2) Handel detaliczny i drobny hurt.
  - 3) Rzemiosło i drobną wytwórczość.
  - 4) Hotelarstwo, gastronomię i turystykę.
  - 5) Sport i rekreację.
  - 6) Kulturę i rozrywkę.
  - 7) Edukację i oświatę.
  - 8) Ochronę zdrowia.
18. Terenie usług sportu i rekreacji (US, USp) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
- 1) Boiska sportowe, korty tenisowe.
  - 2) Baseny kąpielowe.
  - 3) Skwery, zieleńce.
19. Terenie działalności gospodarczej i usług (P, Pp) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
- 1) Produkcja i rzemiosło uciążliwe.
  - 2) Bazy, zaplecza techniczne budownictwa, gospodarki komunalnej, rolnictwa i transportu.
  - 3) Hurtownie, składy, magazyny.
20. Terenie obsługi komunikacji samochodowej (KS) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
- 1) Stacje paliw.
  - 2) Parkingi.
  - 3) Usługi komercyjne związane z obsługą podróżnych.
21. Terenie zieleni parkowej (ZP) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
- 1) Zieleń parkową i rekreacyjną.

- 2) Place zabaw.
  - 3) Skwery i zieleńce.
22. Terenach cmentarzy (ZC, ZCp) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod zielen cmentarną, miejsca pochówku i obiekty towarzyszące (kaplica, parkingi).
  23. Terenie zieleni izolacyjnej (ZI) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
    - 1) Zieleń izolacyjną wzdłuż cieków wodnych i dróg.
    - 2) Zieleń izolacyjną na terenach działalności gospodarczej i usług.
    - 3) Zieleń towarzysząca zabudowie mieszkaniowej.
    - 4) Łąki i użytki zielone.
    - 5) Zieleń ozdobna.
    - 6) Ogrody i uprawy ogrodowe.
  24. Terenie zieleni niskiej – ciąg ekologiczny rzeki (ZN) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane równocześnie pod wszystkie lub jedną z niżej wymienionych funkcji:
    - 1) Zieleń wzdłuż cieków wodnych.
    - 2) Łąki i użytki zielone.
    - 3) Zieleń ozdobna.
  25. Terenie obsługi gospodarki leśnej (RL) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod leśniczówki, osady służbowe oraz grunty związane z gospodarką leśną.
  26. Terenie rolnych z dopuszczeniem zabudowy rolniczej (RM) – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska z dopuszczeniem zabudowy rolniczej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi do prowadzenia gospodarstwa rolnego.
  27. Terenie upraw ogrodniczych (RO) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję związaną z działalnością rolniczą, obejmującą:
    - 1) Uprawy i sprzedaż roślin szklarniowych z zapleczem technicznym.
    - 2) Uprawy i sprzedaż drzew i krzewów ozdobnych z zapleczem technicznym.
    - 3) Uprawy ogrodnicze i sprzedaż materiałów ogrodniczych.
  28. Terenie rolnym bez prawa zabudowy (RP) – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane pod funkcję rolną, obejmującą:
    - 1) Uprawy polowe.
    - 2) Łąki i pastwiska.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania

#### § 4.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
  - 1) Tereny istniejące zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi, oznaczone na rysunku planu symbolem MN.
  - 2) Tereny projektowane zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi oraz zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi, oznaczone na rysunku planu symbolem MNp.
  - 3) Tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP.

- 4) Tereny istniejące usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U.
  - 5) Tereny projektowane usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem Up.
  - 6) Tereny istniejące usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US.
  - 7) Tereny projektowane usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem USp.
  - 8) Tereny istniejące działalności gospodarczej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem P.
  - 9) Tereny projektowane działalności gospodarczej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem Pp.
  - 10) Tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS.
  - 11) Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.
  - 12) Tereny istniejące cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC.
  - 13) Tereny projektowane cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZCp.
  - 14) Tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZI.
  - 15) Tereny zieleni niskiej – ciąg ekologiczny rzeki, oznaczone na rysunku planu symbolem ZN.
  - 16) Tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem LS.
  - 17) Tereny wskazane do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem LS.
  - 18) Tereny obsługi gospodarki leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem RL.
  - 19) Tereny rolne z prawem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RM.
  - 20) Terenie upraw ogrodniczych oznaczone na rysunku planu symbolem RO.
  - 21) Tereny rolne bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RP.
  - 22) Zbiorniki i ciek wodne, oznaczone na rysunku planu symbolem W.
  - 23) Tereny dróg, oznaczone na rysunku planu symbolami:
    - a) G – tereny dróg głównych
    - b) L – tereny dróg lokalnych,
    - c) D – tereny dróg dojazdowych,
    - d) KX – tereny dróg gospodarczych.
  - 24) Tereny urządzeń łączności, oznaczone na rysunku planu symbolem ET.
2. Na wszystkich typach terenów dopuszcza się realizację niezbędnych funkcji towarzyszących: zieleni oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem respektowania wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.
  3. Na terenach oznaczonych symbolami: MN i MNp dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych.
  4. Na terenach oznaczonych symbolami: U i Up dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej.
  5. Na terenach oznaczonych symbolami: P i Pp dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jedynie dla obsługi ww. funkcji podstawowej.
  6. Na terenach oznaczonych symbolem RP i RM dopuszcza się realizację:
    - 1) Stawów rybno – rekreacyjnych i zbiorników małej retencji.
    - 2) Zadrzewień i zakrzewień wzdłuż dróg, rowów melioracyjnych i cieków wodnych.
    - 3) Zadrzewień gruntów w formie remiz śródpolnych.
    - 4) Zalesień gruntów klasy VI i V, położonych na stokach o średnim nachyleniu powyżej 15% oraz okresowo zalewanych.
  7. Na terenach oznaczonych symbolem LS dopuszcza się dopuszcza się przeznaczanie osad Nadleśnictwa na cele zabudowy mieszkaniowej.

8. Dla realizacji na terenach RP stawów rybno – rekreacyjnych i zbiorników małej retencji oraz zabudowy mieszkaniowej na terenach LS obowiązuje wymagana przepisami szczególnymi linia zabudowy jak dla wszystkich obiektów budowlanych zgodnie z przepisami o drogach publicznych oraz prawo ochrony środowiska.
9. Na wszystkich typach terenów poza terenami ET i Pp zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
10. Tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające obowiązkowe i orientacyjne.
11. Orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą być zmieniane w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu, za zgodą lub na wniosek zarządzającego:
  - 1) Do 5 m dla klasy dróg głównych (jeżeli są liniami rozgraniczającymi dróg),
  - 2) Do 3 m dla klasy dróg pozostałych (jeżeli są liniami rozgraniczającymi dróg).
  - 3) Do 5 m, w pozostałych przypadkach.
12. W przypadku zmiany orientacyjnych linii rozgraniczających ulic należy odpowiednio zmienić położenie obowiązujących linii zabudowy, ustalonych wzdłuż tych ulic.
13. W przypadku braku dla wydzielonych terenów ustaleń regulacyjnych w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady zagospodarowania dla nich wynikają z przepisów szczególnych.
14. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń planu, przy spełnieniu następujących warunków:
  - 1) Uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców spowodowane zostaną do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów.
  - 2) Zapewniona zostanie odpowiednia ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
15. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznacza się na rysunku planu jako zalecane linie oznaczające pożądany zasięg zabudowy w obrębie poszczególnych terenów.
16. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowe ich przeznaczenie. Ustala się możliwość wprowadzenia w obręb poszczególnych terenów obiektów o funkcjach uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową i nie zmieniających ustalonego w planie podstawowego charakteru zagospodarowania. Mogą one obejmować nie więcej niż 20% terenu oznaczonego w rysunku planu.

### **Rozdział 3** **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

#### **§ 5.**

1. Przebieg i klasyfikację dróg i ulic określa rysunek planu i uchwała.
2. Podstawowy układ komunikacji drogowej tworzą:
  - 1) Drogi główne jako drogi jednojezdniowe o szerokości 2 x 3,5 m z chodnikami lub utwardzonym poboczem o szerokości 2 m w liniach rozgraniczających o szerokości 25 m.
  - 2) Drogi lokalne, o szerokości 2 x 3,0 m z chodnikami i zielenicami obustronnymi z utrzymaniem linii rozgraniczających o szerokości 12,0 m.
  - 3) Drogi dojazdowe, o szerokości 2 x 2,5 m z chodnikami obustronnymi z utrzymaniem linii rozgraniczających o szerokości 10,0 m.
  - 4) Podstawowy układ komunikacji uzupełniają drogi gospodarcze (KX).

3. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej ulicy, następujące elementy:
  - 1) Pasy drogowe (jezdnie).
  - 2) Pasy drogowe dróg, obsługujących tereny przyległe.
  - 3) Ciągi piesze (chodniki).
  - 4) Ścieżki rowerowe (w zależności od potrzeb).
  - 5) Zieleń izolacyjna i ozdobna.
  - 6) Miejsca postojowe.
  - 7) Urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej.
  - 8) Drogi serwisowe zapewniające obsługę terenów przyległych przez włączenie dróg gminnych i niezbędnych zjazdów na pola i do gospodarstw.
4. Obsługa projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sąsiedztwie dróg głównych odbywać się będzie poprzez wykorzystanie ulic klas niższych. Wyklucza się nowe wjazdy, poza tymi które zostały wyznaczone na rysunku planu.
5. Dla projektowanych terenów zabudowy usługowej i przemysłowej w sąsiedztwie dróg głównych, dla których nie ma możliwości włączenia się poprzez ulice klas niższych dopuszcza się możliwość włączenia bezpośrednio z drogi głównej poprzez jeden nowy wjazd.
6. Obiekty związane z obsługą ruchu i kioski należy kształtować w oparciu o jednorodne rozwiązania architektoniczne i materiałowe.
7. W obrębie linii rozgraniczających dróg zabrania się lokalizowania obiektów ograniczających bezpieczeństwo ruchu. Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych wymaga zgody zarządcy drogi.
8. Odległość linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy powinna wynosić:
  - 1) Ulica główna G: 20 m liczona od linii rozgraniczających.
  - 2) Ulica lokalna L: 7,0 m liczona od linii rozgraniczających.
  - 3) Ulica dojazdowa D: 5,0 m liczona od linii rozgraniczających.
  - 4) Odległość linii zabudowy od krawędzi jezdni powinna uwzględniać wrażliwość obiektów na szkodliwość ruchu samochodowego.
  - 5) Dla terenów nowych, wrażliwych na szkodliwość ruchu, pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą należy wprowadzić strefę lokalizacji środków ochrony czynnej.
9. Ustala się, że realizacja poszczególnych elementów projektowanego układu komunikacyjnego może być prowadzona wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w obrębie tych linii rozgraniczających.
10. Korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg i ulic, zaś ewentualne poszerzenie linii rozgraniczających ulic może się odbywać wyłącznie za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy.
11. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów oraz utrzymana istniejąca zabudowa o ile nie stwarza to zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego i za zgodą zarządzającego.
12. Ustala się konieczność zachowania normatywnych pól widoczności na skrzyżowaniach dróg (G,L,D), a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań.

13. Nowe i modernizowane elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usługowych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### § 6.

1. W granicach działek budowlanych należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
  - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p. / 1 mieszkanie,
  - 2) Na terenach usług publicznych:
    - a) biblioteki, domy kultury - 1 m.p. / 20 użytkowników,
    - b) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u.
    - c) obiekty sportowo – rekreacyjne - 1 m.p. / 10 użytkowników,
    - d) szkoły - 1 m.p. / 10 pracowników
    - e) przychodnie zdrowia - 1 m.p. / 100 m<sup>2</sup> p.u,
    - f) kościoły - 1 m.p. / 20 użytkowników.
  - 3) Na terenach usług komercyjnych:
    - a) obiekty handlowe - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u.
    - b) bary, restauracje - 1 m.p. / 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - c) obiekty rzemieślnicze - 1 m.p. / 20 użytkowników,
    - d) biura, urzędy - 1 m.p. / 50 m<sup>2</sup> p.u.
    - e) hotele - 1 m.p. / 5 łóżek.
3. Dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi, uwzględnienie w bilansie, przyulicznych miejsc postojowych.

### Rozdział 4

#### Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

#### § 7.

1. Ustala się, że zbrojenie nowych terenów budowlanych będzie realizowane kompleksowo w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego, z wyprzedzeniem realizacji obiektów kubaturowych.
2. Projektowane sieci mogą być prowadzone w obrębie linii rozgraniczających dróg głównych, zbiorczych i w części lokalnych, za zgodą zarządzającego. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji części urządzeń i sieci technicznych na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące. Dopuszcza się przy tym możliwość stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków dla terenów zabudowy mieszkaniowej.
4. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami Planu z wodociągiem miejskim Sycowa, przy pomocy układu uzupełniającego wodociągów rozdzielczych.
5. Dla odprowadzania ścieków ustala się docelowe powiązanie terenów objętych ustaleniami Planu z miejską oczyszczalnią ścieków w Sycowie, przy pomocy uzupełniających układów sieci kanalizacyjnych.

6. Doraźnie, w okresie przejściowym istnieje możliwość wykorzystania oczyszczalni indywidualnych albo szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na pełnosprawną oczyszczalnię ścieków.
7. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się powiązanie terenów objętymi ustaleniami Planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej.
8. Dla zaopatrzenia w ciepło zakłada się możliwość jego uzyskania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.
9. Docelowo w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się realizację rozdzielczej sieci gazowej, powiązanej z gminnymi gazociągami średniego i niskiego ciśnienia na warunkach uzgodnionych z zarządcą.
10. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych wbudowanych lub wolnostojących.
11. W odniesieniu do linii elektroenergetycznych SN należy zachować bezpieczne, wymagane przepisami odległości. W przypadku niemożności zachowania dopuszczalnych odległości projektowanej zabudowy od istniejących obiektów elektroenergetycznych należy dokonać przebudowy tych sieci na koszt podmiotu wchodzącego w kolizję.
12. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z gminnym systemem telekomunikacji.
13. Dla gospodarki odpadami zakłada się, dla terenów objętych ustaleniami Planu, wywóz nieczystości na gminne wysypiska śmieci.

## **Rozdział 5**

### **Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

#### **§ 8.**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania:
  - 1) W ramach modernizacji i adaptacji dla nowych potrzeb istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej dopuszczalne są zmiany jej gabarytów (bez przekraczania wielkości dwu nadziemnych kondygnacji z dodatkowym użytkowym poddaszem).
  - 2) Rozbudowa przy pełnym nawiązaniu do zasad ukształtowania budynków sąsiednich o podobnej funkcji, poprawa standardu, wyposażenia w odpowiednie instalacje i korekty wystroju zewnętrznego.
  - 3) W przypadku obiektów ujętych w rejestrze i wykazie zabytków ww. prace nie mogą prowadzić do zmiany gabarytów budynków i charakteru ich wystroju.
  - 4) Dopuszczalne jest wprowadzanie nowej uzupełniającej zabudowy na terenach istniejącego zainwestowania o funkcjach ustalonych w planie.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach budowlanych:
  - 1) Nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w formie zabudowy wolnostojącej (ew. bliźniaczej). W przypadku realizacji zespołów zabudowy większych od 5 obiektów lub ich ciągów będą one realizowane wg zbliżonych rozwiązań architektonicznych, z jednakowo ustalonym układem kalenic dla danego zespołu zabudowy lub jej ciągu,

- zaleca się przy tym dostosowanie projektowanej skali zabudowy, doboru materiałów i kolorystyki do najbliższego otoczenia jak również stosowanie przykryć o nachyleniu połaci w granicach 38 – 45°.
- 2) Nowa zabudowa usługowa, produkcyjna lub produkcyjno-usługowa będzie realizowana w formie zwartych obiektów w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów w najbliższym otoczeniu o podobnej funkcji. Zakłada się wysokość zabudowy 1 - 2 kondygnacje i zastosowanie dachów o nachyleniu połaci 30-45° w przypadku obiektu o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup> (w innych przypadkach dopuszcza się stosowanie przykryć płaskich).
  - 3) Tereny zabudowy produkcyjnej lub produkcyjno-usługowej zagospodarowane będą z wprowadzeniem zieleni towarzyszącej oraz z wprowadzeniem niezbędnych miejsc parkingowych.
  - 4) Warunki usytuowania nowej zabudowy na terenach wskazanych do jej realizacji określa się poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy.
  - 5) Ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki:
    - a) mieszkalnej i mieszkalno – usługowej: 0,25,
    - b) usługowej: 0,30,
    - c) przemysłowej: 0,40,
  - 6) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane zgodnie z § 9.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami US, Usp, ZP, ZN, ZI, RP:
- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem US, Usp przyjmuje się ustalenia:
    - a) w przypadku lokalizacji obiektów sportowych – maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja do 5 m wysokości,
    - b) dachy strome o symetrycznym układzie połaci dachowych (dopuszcza się dachy mansardowe).
  - 2) Dla terenów oznaczonych symbolem ZP przyjmuje się ustalenia:
    - a) występowanie zieleni na min. 60% powierzchni terenu,
    - b) nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia,
    - c) dopuszcza się urządzenie pieszych alei i ciągów spacerowych z małą architekturą,
    - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji bez obiektów kubaturowych,
    - e) zakaz lokalizacji zabudowy.
  - 3) Dla terenów oznaczonych symbolem ZN i ZI przyjmuje się ustalenia:
    - a) występowanie zieleni na min. 80% powierzchni terenu,
    - b) utrzymanie trwałych użytków zielonych (dla terenu ZN),
    - c) nasadzenia planowane zielenią zróżnicowaną pod względem wysokości, pokroju i pór kwitnienia,
    - d) dopuszcza się urządzenie ciągów spacerowych z małą architekturą (dla terenu ZI),
    - e) zakaz lokalizacji zabudowy.
  - 4) Dla terenów oznaczonych symbolem RP przyjmuje się ustalenia:
    - a) adoptuje się istniejący układ terenów, rowów, cieków wodnych, ciągów komunikacyjnych, obsługujących tereny rolne,
    - b) dopuszcza się zmianę układu ww. elementów oraz użytkowania rolnego, stosownie do potrzeb gospodarki rolnej,
    - c) zakaz lokalizacji zabudowy.

## Rozdział 6

### Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

#### § 9.

1. Podział terenów na działki budowlane powinien odbywać się z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) Zapewnienia prawidłowego funkcjonowania trwale adoptowanych obiektów istniejących.
  - 2) Możliwości optymalnego zagospodarowania nowo wydzielonych działek zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie oraz realizacji w ich obrębie niezbędnych funkcji towarzyszących.
  - 3) Konieczności zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego kompleksów leśnych poprzez uwzględnienie ciągów komunikacyjnych pomiędzy lasami i gruntami leśnymi, a wydzielonymi działkami.
2. Podział terenu przeznaczanego pod nowo projektowaną zabudowę powinien być dokonany w oparciu o kompleksowy projekt podziału uwzględniający możliwość zagospodarowania działek zgodnie z następującymi wymogami:
- 1) Minimalna powierzchnia działki:
    - a) mieszkalnej i mieszkalno – usługowej: 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) usługowej: 1200 m<sup>2</sup>,
    - c) przemysłowej: 1400 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalna szerokość działki:
    - a) mieszkalnej i mieszkalno – usługowej: 20 m,
    - b) usługowej: 25 m,
    - c) przemysłowej: 30 m,
3. Dopuszcza się możliwość scalania działek już geodezyjnie wydzielonych w celu odpowiedniego zagospodarowania działek zgodnie z ww. wymogami.
4. Dla nowo wydzielonych działek należy zapewnić dostępność komunikacyjną. Obsługa projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w sąsiedztwie dróg głównych odbywać się będzie poprzez wykorzystanie ulic klas niższych.

## Rozdział 7

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

### § 10.

1. Prowadzona działalność usługowo - produkcyjna nie może powodować uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludności, a jej ewentualne oddziaływanie nie może wykraczać poza granicę działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenia dopuszczalnych, określonych w odpowiednich przepisach, stężeń substancji zanieczyszczających powietrze oraz dopuszczalnej emisji hałasu.
3. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w obrębie zwartej zabudowy wsi.
4. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z obowiązujących przepisów oraz przy zachowaniu nw. zasad:
  - 1) Wzdłuż cieków wodnych naturalnych pozostawić nie zagospodarowany pas zieleni, spełniający funkcje stref buforowych.
  - 2) Wydzielić wolny pas terenu przy skarpach cieków podstawowych o szerokości min. 3,0 m, potrzebny do wykonywania czynności związanych z eksploatacją tych urządzeń.
  - 3) Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do urządzeń melioracyjnych, stanowiących powierzchniowe wody płynące, w odległości nie mniejszej niż 1,5 od linii brzegu

oraz wykonywania innych czynności przy jednoczesnym respektowaniu przepisów określonych w art. 85.1 i art. 82 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zmianami).

- 4) Nakaz odbudowy przez właściciela gruntów urządzeń melioracji szczegółowych, w związku z zachowaniem systemów przeciwoerozyjnych.
- 5) Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w odległości min. 3,0 m od skarpy urządzeń podstawowych.
5. Teren przeznaczony na lokalizację cmentarza powinien spełniać wymogi Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. nr 52, poz. 315).
6. Zakłada się zachowanie istniejących zadrzewień na terenach wskazanych dla różnych form użytkowania o ile nie koliduje z planowanym wprowadzeniem nowej zabudowy. Zaleca się wprowadzanie zadrzewień wzdłuż granic stref produkcyjnych, magazynowych w układzie umożliwiającym przewietrzanie oraz izolującym od obszarów sąsiadujących. W obszarach zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokowanie innych funkcji pod warunkiem nie przekroczenia 25% ich powierzchni ogólnej łącznie z dojazdami i parkingami. Należy wprowadzać zieleni średnio wysoką oraz wysoką o maksymalnej intensywności oraz dobrze gatunkowym gwarantującym długotrwałe utrzymanie zieleni.
7. Ustala się ochronę niżej wymienionych pomników przyrody ożywionej.

| Lp. | Rodzaj obiektu                        | Gatunek                                           | Podstaw prawna oraz data podjęcia ochrony                               | Lokalizacja                                                                            |
|-----|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Pojedynczy dąb                        | Dąb szypułkowy, wiek 320 lat                      | Rejestr nr 403<br>Decyzja z dn. 27.08.1980.                             | Przy drodze polnej ok. 100 m w kierunku północy od drogi asfaltowej przez wieś         |
| 2.  | Pojedynczy dąb                        | Dąb szypułkowy, wiek 320 lat                      | Rejestr nr 404<br>Decyzja z dn. 27.08.1980.                             | Nad stawem w części wschodniej ok. 50 m od drogi polnej i opisanego obiektu pod l.p. 1 |
| 3.  | Pojedynczy dąb                        | Dąb szypułkowy, wiek 330 lat                      | Rejestr nr 135<br>Zarządzenie nr 6/89 Woj. Kaliskiego z dn. 20.02.1989. | Przy drodze asfaltowej przebiegającej przez wieś                                       |
| 4.  | Pojedynczy świerk                     | Świerk pospolity, wiek 180 lat                    | Rejestr nr 405<br>Decyzja z dn. 27.08.1980.                             | Park w Drołtowicach – na polanie od strony drogi asfaltowej                            |
| 5.  | Pojedyncza sosna                      | Sosna czarna, wiek 180 lat                        | Rejestr nr 406<br>Decyzja z dn. 27.08.1980.                             | Park w Drołtowicach – na polanie w środkowej części parku                              |
| 6.  | Grupa drzew: 6 dębów, 1 buk, 1 świerk | Dęby szypułkowe, Świerk pospolity, Buk pospolity, | Rejestr nr 133<br>Decyzja 5/64 z dn. 20.03.1964.                        | Leśnictwo Drołtówice, Nadleśnictwo Syców, oddział 160                                  |

8. Ustala się ochronę terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie. Sposób zagospodarowania terenu powinien uwzględniać zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla tego terenu.

## § 11.

1. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego oraz zespołu pałacowo – parkowego. W granicach strefy działania konserwatorskie mają priorytet nad działaniami inwestycyjnymi. Na wszelkie działania inwestycyjne, w tym prace ziemne oraz podziały działek należy uzyskać zezwolenie konserwatorskie. Należy zachować historyczny układ przestrzenny, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz poszczególne

elementy tego układu. Na obszarze zespołu pałacowo – parkowego z folwarkiem oraz zespołu kościelnego nowa zabudowa jest dopuszczalna jedynie jako uzupełnienie funkcjonalne. W zespole parkowym oraz kościelnym nie należy lokalizować nowej zabudowy.

2. Ustala się ochronę cmentarza poewangelickiego przy drodze do Radzyny na wschód od wsi.
3. Nowa zabudowa w granicach opracowania planu powinna posiadać maksymalnie dwie kondygnacje, druga w dachu stromym o symetrycznych połaciach, nachyleniu powyżej 30°, kryte dachówką ceramiczną.
4. Remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów figurujących w konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa należy uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
5. Ustala się ochronę stanowiska archeologicznego – grodzisko z okresu wczesnego średniowiecza, w obrębie którego zakazuje się prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej. Dla ww. stanowiska ustala się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej i strefę „E” ochrony ekspozycji.
6. Ustala się ochronę pozostałych stanowisk archeologicznych. Obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie i w bezpośrednim sąsiedztwie ww. stanowisk archeologicznych należy uzyskać zezwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568). Prowadzenie prac odbywa się na koszt inwestora.
7. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej obszarów o metryce średniowiecznej. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzyskać stanowisko Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za zezwoleniem konserwatorskim i w zakresie określonym w tym stanowisku, uzyskać zezwolenie, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Prowadzenie nadzoru archeologicznego odbywa się na koszt inwestora. Powyższe zezwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę.
8. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na pozostałym obszarze (poza strefą „OW” oraz terenem i bezpośrednim sąsiedztwem ww. stanowisk archeologicznych) objętym planem podlegają następującemu ustaleniu: Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
9. Wykaz dóbr kultury, podlegających ochronie.

| L.p. | Obiekt                               | Adres | Datowanie     | Rejestr Zabytków |
|------|--------------------------------------|-------|---------------|------------------|
| 1.   | Zespół kościelny                     |       |               |                  |
| a.   | Kościół parafialny p.w. św. Mateusza |       | 1885          |                  |
| b.   | Dawna plebania                       |       | Pocz. XIX w   |                  |
| 2.   | Zespół podworski                     |       | 2. poł. XIX w |                  |
| a.   | Oficina tzw. Pałac                   |       | 1910          | RZ 643           |

|    |                                                     |              |                 |                             |
|----|-----------------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------------|
|    |                                                     |              |                 | 19.02.1992.                 |
| b. | Spichlerz I                                         |              | 2 pocz. XVIII w | RZ 643<br>19.02.1992.       |
| c. | Spichlerz II i magazyn pasz                         |              | 1905 - 1906     | RZ 643<br>19.02.1992.       |
| d. | Obora - jałownik                                    |              | 1905            | RZ 643<br>19.02.1992.       |
| e. | Budynek mieszkalny wielorodzinny                    |              | 1896            |                             |
| f. | Budynek mieszkalny                                  | Nr 24        | 1898            |                             |
| g. | Budynek mieszkalny „Przy stawie”                    |              | 1807            |                             |
| h. | Budynek mieszkalny (do rozbiórki)                   |              | 1900            |                             |
| i. | Obora                                               |              | 1904            |                             |
| j. | d. stajnia, ob. budynek gospodarczy<br>„Nad stawem” |              | 1900            |                             |
| k. | Budynek gospodarczy pracowników                     |              | 1907            |                             |
| l. | Stodoła, ob. Cielętnik                              |              | 1897            |                             |
| ł. | Garaże                                              |              | Pocz. XX w      |                             |
| m. | Magazyn – waga - biuro                              |              | 1938            |                             |
| n. | Piwnice                                             |              | 1920            |                             |
| o. | Kuźnia                                              |              |                 |                             |
| 3. | Budynek mieszkalny                                  | Nr 35        | 3 ćw. XIX w     |                             |
| 4. | Budynek mieszkalny                                  |              | Pocz. XX w      |                             |
| 5. | Budynek mieszkalny                                  | Nr 17a, b, c | Ok. 1925        | Proponowane<br>uzupełnienie |
| 6. | Budynek mieszkalny                                  | Nr 51        | Ok. 1915        | Proponowane<br>uzupełnienie |

10. Wykaz stanowisk archeologicznych podlegających ochronie.

- 1) Kurhany, kultura łużycka, Osada, Muzeum Archeologiczne we Wrocławiu, mapa 2709.
- 2) Znaleźisko luźne (siekierka kamienna), neolit, Archiwum Państwowe we Wrocławiu – Akta Wydziału Samorządowego Prowincji Śląskiej, poszyt 697 (Dyhrnfeld – Rudelsdorf).
- 3) Grodzisko, wczesne średniowiecze, Muzeum Archeologiczne we Wrocławiu, mapa 2709, Archiwum Państwowe we Wrocławiu – Akta Wydziału Samorządowego Prowincji Śląskiej, poszyt 698 (Radine).
- 4) Osada, wczesne średniowiecze, Muzeum Archeologiczne we Wrocławiu, mapa 2709, Archiwum Państwowe we Wrocławiu – Akta Wydziału Samorządowego Prowincji Śląskiej, poszyt 698 (Radine).

## Rozdział 8 Przepisy końcowe

### § 12.

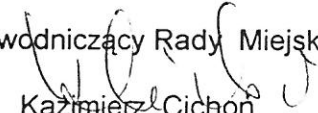
Zgodnie z art. 10, ust. 3 i art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowych opłat w wysokości 10 %.

### § 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Syców.

### § 14.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
  
Kazimierz Cichon