

## **U C H W A Ł A Nr XXXII/248/13**

### **RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE z dnia 17 stycznia 2013 r.**

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap VII**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r poz. 647) w związku uchwałą Nr XIII/113/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 25 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał uchwała, co następuje:

### **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

#### **Rozdział 1.**

##### **Zakres obowiązywania planu.**

##### **§ 1.**

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap VII nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rychwał uchwalonej uchwałą Nr XLI/329/10 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 29.10.2010r.
2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, która otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap VII”, zwaną dalej planem.

##### **§ 2.**

Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

##### **§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) symbole terenów;
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
  - 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 2) oznaczenie drogi krajowej przylegającej do granic obszaru.

3. Informacje wskazane przez oznaczenia wymienione w ust. 2, oraz wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu terenu należy aktualizować zgodnie z aktualnym stanem faktycznym i prawnym bez wprowadzania zmian w planie.
4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

#### § 4.

Ilekcroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:
  - a) Nie należy sytuować budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg wewnętrznych. Dopuszcza się tu sytuowanie innych obiektów budowlanych i urządzeń w szczególności takich jak: podziemne obiekty budowlane, ogrodzenia działek w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę, budowle służące reklamie, urządzenia służących reklamie, napowietrzne linie elektroenergetyczne i teletechniczne, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa.
  - b) Nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych. Dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych istniejących, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, lokalizowanych na terenach zabudowy budowli służących reklamie oraz urządzeń służących reklamie, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa.
  - c) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznacza możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy.
  - d) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości 3m od granicy (linie wyznaczone równoległe do granic, które nie zostały zwymiarowane na rysunkach planu) z sąsiednimi działkami i terenami oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach 3 lub 4m lub w sposób dopuszczony w zabudowie jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;

- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 7) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 9) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 10) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.**

#### **§ 5.**

Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

- 1) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 3) **U/RM** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 4) **RM/U** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 5) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 6) **ZL** – tereny istniejących lasów;
- 7) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 8) **R** – tereny rolnicze;
- 9) **K** - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 10) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) **T** – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;
- 12) **KD-GP** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 13) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 14) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 15) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 16) **CPR** – ciąg pieszo-rowerowy.

#### **§ 6.**

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 4, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 9, ciągi komunikacji wewnętrznej: pieszej, rowerowej, jezdnej i pieszo-jezdnej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne: KD-GP; KD-L; KD-D; CPR.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.
4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

#### **§ 7.**

Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów zaliczanych do celów publicznych, zwłaszcza: obiektów obsługi technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

### **Rozdział 3.**

**Ustalenia ogólne w zakresie: ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych.**

#### **§ 8.**

1. Tereny objęte sporządzanym planem nie są objęte formami ochrony przyrody wymienionymi w przepisach odrębnych. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
  - b) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
  - c) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
  - d) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
  - e) zieleń wysoką należy lokalizować minimum po jednej stronie każdej z dróg publicznych,
  - f) na terenach oznaczonych symbolem 5P,U; 6P,U; 2P; 7P,U; 3P w miejscach wskazanych na rysunku planu należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej, za pas zieleni izolacyjnej należy rozumieć pas zieleni o różnym składzie gatunkowym z udziałem roślin zimozielonych o minimalnej szerokości wynoszącej 15m.
2. Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i nie są zagrożone powodzią, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych.
3. Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górniczymi.

### **Rozdział 4.**

**Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi.**

#### **§ 9.**

Tereny objęte sporządzanym planem znajdują się poza obszarami objętymi ochroną wód podziemnych.

#### **§ 10.**

1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad

przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.
3. Na terenach 5P,U; 6P,U; 2P; 7P,U; 3P w miejscach wskazanych na rysunku planu należy wykonać pasy zieleni izolacyjnej. Jeśli działalność na tych terenach będzie stanowić źródło hałasu o wartościach wykraczających poza wartości dopuszczalne dla terenów sąsiednich, inwestor powinien stosować dodatkowo ekrany dźwiękochłonne realizowane na terenie własnej nieruchomości.
4. Dopuszcza się utworzenie na podstawie przepisów szczególnych strefy przemysłowej na terenach P,U; P; K. Strefę tę można wyznaczyć w linii zieleni izolacyjnej oddzielającej te tereny od terenów U/RM, RM/U, MN/U lub na części tych terenów.
5. Tereny oznaczone symbolem MN/U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
6. Tereny oznaczone symbolami RM/U; U/RM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej. Na terenach istniejącej zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem U/RM, jeśli w związku z eksploatacją drogi zostanie przekroczony poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, wymagany dla terenów zabudowy zagrodowej należy zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach, w szczególności ekrany dźwiękochłonne lokalizowane w linii rozgraniczającej pas drogowy i teren U/RM.

## § 11.

Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
- 2) odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami;
- 3) odpady niebezpieczne winny być gromadzone selektywnie w sposób uniemożliwiający ich negatywny wpływ na środowisko zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem i przekazywane uprawnionym odbiorcom w celu ich odzysku lub unieszkodliwienia;
- 4) zakazuje się na terenie planu tworzenia składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
- 5) w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
- 6) dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, zlokalizowanych na terenach zabudowy lub terenach dróg;
- 7) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

## § 12.

Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych: strefę 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV. Dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości wydziela się pas technologiczny. Przy projektowaniu i realizacji

dopuszczonych w tych pasach obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości oraz zachować wymagania norm oraz przepisów odrębnych. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.**

#### **§ 13.**

Cały teren objęty planem położony jest w strefie występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

## **Rozdział 6.**

### **Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.**

#### **§ 14.**

Publiczne sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych: lokalnych, dojazdowych oraz dróg wewnętrznych, a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, w szczególności w pasach równoległych do dróg, przed liniami zabudowy.

#### **§ 15.**

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w §4 pkt 3 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości. W szczególności na terenach wzdłuż drogi krajowej nr 25 zabudowę należy lokalizować za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nr I i nr II, gdzie poszczególne linie na rysunku planu oznaczają:  
linia I – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi. Linię I na terenie 1P,U; 3P,U; 4P,U; 5P,U; ustala się w odległości 27m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Linię I na terenie U/RM ustala się w odległości 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu.  
linia II – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 90m od zewnętrznej krawędzi jezdni.  
Dopuszcza się lokalizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi stosując I linię zabudowy. W takim przypadku należy zapewnić w budynkach warunki zgodne z wymaganiami Polskich Norm.
3. Brak wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w stosunku do granic działek stanowiących odrębną własność na terenach MN/U oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległości 3m lub 4m.



4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicach lub w odległości 1,5m od granic działek budowlanych na wszystkich terenach P; P,U; E; K; RM/U; U/RM.
5. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie, jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

## § 16.

Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem oraz warunkami gruntowymi.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na terenach nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu budowy sieci dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
- 4) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.
- 5) Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone do punktu zlewowego przy oczyszczalni przez koncesjonowanego przewoźnika.
- 6) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
- 7) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8) Na terenach objętych zmianą planu występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowania i rowy). W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami szczególnymi. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie.
- 9) Tereny wzdłuż Strugi Zarzewskiej oraz tereny w bezpośrednim sąsiedztwie publicznych rowów melioracyjnych należy użytkować, jako trwałe użytki zielone lub trawniki, terenów tych nie należy grodzić, należy umożliwić dostęp w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji. Zakazuje się grodzenia terenów 1R inaczej niż w linii rozgraniczającej sąsiedniej tereny przeznaczone pod zabudowę P; P,U; RM/U. Zakazuje się grodzenia terenów na odcinku przyległym do publicznych rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu. Właściciele nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych oraz publicznych rowów melioracyjnych są zobowiązani umożliwić dostęp na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód. Dopuszcza się wykonywanie przejazdów i zjazdów z dróg publicznych przez Strugę Zakrzewską oraz przez rowy melioracyjne.
- 10) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 11) Do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw węglowych wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie paliw węglowych wyłącznie w wysokosprawnych i niskoemisyjnych kotłach węglowych retortowych o sprawności wynoszącej powyżej 80%.
- 12) Aktualnie na terenie brak sieci gazowych. Dla nowych sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach szczególnych.

## § 17.

Na terenach objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych (mogą to być jedno miejsce w garażu i dwa postojowe, lub dwa miejsca w garażu i jedno postojowe, lub trzy miejsca w garażu lub 3 postojowe);
- 3) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych oraz dla klientów jedno miejsce postojowe na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, oraz minimum jedno miejsce postojowe na 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach przemysłowych, bazach, składach i magazynach, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

## § 18.

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenu dróg publicznych klasy drogi lokalnej, dojazdowej oraz dróg wewnętrznych. Zakazuje się obsługi terenów z drogi krajowej nr 25.
2. Droga krajowa nr 25, przylegająca do obszaru planu jest zaliczana do dróg klasy GP. Pozostawia się pas drogi krajowej w aktualnych liniach rozgraniczających. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 25, możliwa jest wyłącznie z projektowanej drogi serwisowej 1KD-L, biegnącej równoległe do drogi krajowej nr 25. Do czasu ustanowienia systemu dróg serwisowych, mających na celu likwidację bezpośrednich zjazdów na odcinku Konin – Kalisz dopuszcza się pozostawienie skrzyżowania drogi krajowej z istniejącą drogą oznaczoną symbolem 2KD-L pod warunkiem realizacji pasa lewoskrętu o długości dostosowanej do wielkości ruchu oraz uzyskania wymaganych pozwoleń i odstępstw od przepisów szczególnych. Zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi krajowej na drogę 1KD-L, zakazuje się przebudowy i rozbudowy istniejących zjazdów do pól w celu obsługi zabudowy na terenach przyległych do drogi. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami, oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności zjazdu z drogi krajowej, który jest zabroniony. Lokalizacja nowych przedsięwzięć na terenach obiektów produkcyjnych, składów magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami P i P,U jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymaganych wyżej warunków dostępu do drogi krajowej. Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi krajowej należy prowadzić w pasie drogi serwisowej 1KD-L.
3. Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować także na każdym terenie, w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego. W szczególności w wyniku podziału terenów na działki dopuszcza się także tworzenie działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

## Rozdział 7.

### Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

## § 19.

1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.
2. Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Dopuszcza się podziały służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu, w takim przypadku nie ogranicza się wielkości działek oraz sposobu podziału. Dopuszcza się



podziały pod dowolnym kątem w stosunku do przyległego pasa drogowego. Dopuszcza się podział działek na poszerzenie sąsiednich nieruchomości. W wyniku takiego podziału i łączenia muszą powstać działki o parametrach zgodnych z ustaleniami planu. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i istniejące pokrycie szatą roślinną utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być połączone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę można wydzielać działki stanowiące dojazdy, jeżeli są one niezbędne dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Parametry działek stanowiących dojazdy powinny spełniać wymogi § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002r z późn. zm.)

## **Rozdział 8.**

### **Ogólne zasady rozmieszczania reklam i budowli służących reklamie, oraz obiektów wysokich.**

#### **§ 20.**

1. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na wszystkich terenach, we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 100m między kolejnymi. Na terenach zabudowy nie mogą one przekraczać wysokości ustalonej dla budowli. W liniach rozgraniczających dróg nie mogą przekraczać wysokości 4m.
2. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Ogólne warunki zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu.**

#### **§ 21.**

Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków oraz położenia kalenic dachów.

#### **§ 22.**

Na terenach objętych planem o ile ustalenia szczegółowe Działu II nie nakazują inaczej obowiązuje:

- 1) Dla budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych o kubaturze do 2500m<sup>3</sup> ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy dla tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni.
- 2) Dla budynków mieszkalno-usługowych o kubaturze większej od 2500m<sup>3</sup>, dla budynków usługowych, przemysłowych, magazynowych, składowych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich, stacji transformatorowych, budynków oczyszczalni ścieków ustala się dachy strome, jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni lub płaskie – o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 15 stopni.
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych o kubaturze do 2500m<sup>3</sup> powinny być w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

- 4) Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącej liczby kondygnacji lub w przypadku budynków o dachach płaskich z dodaniem kondygnacji w poddaszu użytkowym oraz dopuszcza się remonty i rozbudowy istniejących budynków z pozostawieniem aktualnego nachylenia połaci dachowych.
- 5) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą budynków gospodarczych i budynków garażowych towarzyszących zabudowie na terenach MN/U; U/RM; RM/U, nie dotyczą także budynków inwentarskich i składowych na terenach RM/U.
- 6) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub na działce sąsiedniej.
- 7) Dopuszcza się inne kształty dachów, inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia.
- 8) Na terenach objętych planem, za wyjątkiem terenów 1R; 2R; WS, dopuszcza się zabudowę tymczasową oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu. Funkcja obiektów tymczasowych, gabaryty zabudowy tymczasowej oraz sposób zagospodarowania terenu powinny być zgodne z przeznaczeniem terenu określonym dla zabudowy wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Na wszystkich terenach dopuszcza się tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych. Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów 1R; 2R; WS, dopuszcza się tymczasowe umieszczanie urządzeń reklamowych.

### § 23.

Brak innych ogólnych i szczegółowych ustaleń, zasad, wymagań, parametrów, wskaźników, gabarytów oznacza dowolność w tym względzie z koniecznością stosowania przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

## DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 10.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolami od 1P do 3P.**

### § 24.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **od 1P do 3P** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

### § 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1P do 3P** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

### § 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1P do 3P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
  - maksymalna wysokość budynków – 30m;
  - maksymalna wysokość budowli – 90m;
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 22m;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
  - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny;
- 2) tereny przeznaczone pod zabudowę usługową nie mogą przekroczyć 40% działki, powierzchnia użytkowa obiektów usługowych nie może przekroczyć 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce.

## **Rozdział 11.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem od 1 P,U do 8P,U.**

### **§ 27.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **od 1P,U do 8P,U** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, magazynów, składów,  
zabudowa usługowa.

### **§ 28.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1P,U do 8P,U** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

### **§ 29.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1P,U do 8P,U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 30m;
- maksymalna wysokość budowli – 90m;
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 22m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny.

## **Rozdział 12.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolami U/RM.**

### **§ 30.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U/RM** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: adaptowana w planie istniejąca zabudowa zagrodowa.

### **§ 31.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12m;
  - maksymalna wysokość budowli – 60m;
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 800m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
  - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny;
- 2) istniejące obiekty zabudowy zagrodowej można przebudowywać, rozbudowywać i nadbudowywać, można także budować nowe obiekty zabudowy zagrodowej w szczególności: mieszkalne, inwentarskie, gospodarcze, składowe, powierzchnia zabudowy obiektów zabudowy zagrodowej nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy działki.

### **Rozdział 13.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od 1 RM/U do 5 RM/U.**

##### **§ 32.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1 RM/U do 5 RM/U** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

##### **§ 33.**

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1 RM/U do 5 RM/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej nie związanej z produkcją rolną,
- 2) lokalizacji nie związanych z produkcją rolną przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

##### **§ 34.**

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1 RM/U do 5 RM/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
  - maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
  - maksymalna wysokość budowli – 14,5m;
  - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
  - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) istniejące obiekty można przebudowywać, rozbudowywać i nadbudowywać do gabarytów określonych punkcie 1;
- 3) dla każdej działki budowlanej powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki; powierzchnia całkowita obiektów usługowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce.

## **Rozdział 14.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od 1MN/U do 5MN/U.**

#### **§ 35.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1MN/U do 5MN/U**:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi.

#### **§ 36.**

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1MN/U do 5MN/U** obowiązuje zakaz:  
1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;  
2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **§ 37.**

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1MN/U do 5MN/U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
  - maksymalna wysokość budynków – 9,5m;
  - maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
  - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden mieszkalny jednorodzinny z lokalem usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może być większa niż 150m<sup>2</sup>, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

## **Rozdział 15.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu istniejących lasów oznaczonych symbolem ZL.**

#### **§ 38.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** przeznaczenie:  
podstawowe: las.

### **§39.**

Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **ZL** ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991r o lasach (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 45 poz. 435 z późn. zm.) poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna.

## **Rozdział 16.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem WS.**

#### **§ 40.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **WS** przeznaczenie:  
podstawowe: istniejące ciekі wodne.

#### **§ 41.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **WS** adaptuje się istniejące ciekі wodne. Dopuszcza się działania mające na celu poprawę stanu sanitarnego wód oraz konserwację, przebudowę w szczególności pogłębianie, oczyszczanie, porządkowanie. Należy zachować ciągłość przepływu wód. Minimum 80% terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Wody płynące należy projektować zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2005r Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.). Zakazuje się podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych. Dopuszcza się budowę zjazdów z dróg oraz przejazdów przez ciekі wodne.

## **Rozdział 17.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem 1R.**

#### **§ 42.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **1R** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: trwałe użytki zielone wzdłuż cieków wodnych,  
przeznaczenie dopuszczalne: zjazdy z dróg publicznych.

#### **§ 43.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1R** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizacji zabudowy;
- 2) sadzenia drzew i krzewów.

## **Rozdział 18.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem 2R.**

#### **§ 44.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **2R** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, urządzenia melioracyjne, stawy, trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska.



#### § 45.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2R** ustala się zakaz:

- 1) sadzenia drzew i krzewów na terenach przy rowach melioracyjnych;
- 2) lokalizacji zabudowy.

### Rozdział 19.

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji oznaczonego symbolem K.**

#### § 46.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **K** przeznaczenie:

- przeznaczenie podstawowe: istniejąca, adaptowana w planie oczyszczalnia ścieków
- przeznaczenie dopuszczalne: obiekty publicznej infrastruktury technicznej, zabudowa obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

#### § 47.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **K** obowiązuje zakaz przeznaczania terenu na cele zabudowy mieszkaniowej.

#### § 48.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **K** ustala się adaptację istniejącej biologicznej oczyszczalni ścieków, ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury, ustala się możliwość rozbiórki istniejących i budowę nowych. Na działkach nie wykorzystanych na potrzeby oczyszczalni oraz zbędnych dla jej rozbudowy dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów publicznej infrastruktury technicznej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Powierzchnia powierzchni terenu przeznaczona dla funkcji uzupełniających nie może przekroczyć 40% terenu K.

#### § 49.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **K** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 9,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 70m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny.

### Rozdział 20.

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczonych symbolem E.**

## **§ 50.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **E**:  
przeznaczenie podstawowe: stacje transformatorowe.

## **§ 51.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** obowiązuje zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.

## **§ 52.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **E** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

dla każdego terenu obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 5m;
- maksymalna wysokość budowli – 8m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,2 do 1.
- układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny.

## **Rozdział 21.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej – telekomunikacji oznaczonego symbolem T.**

## **§ 53.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **T**:  
przeznaczenie podstawowe: stacja bazowa telefonii komórkowej.

## **§ 54.**

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **T** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów nie służących przeznaczeniu podstawowemu,
- 2) podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających oraz innego niż podziały dopuszczone w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.

## **§ 55.**

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **T** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

dla terenu obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 7m;
- maksymalna wysokość budowli – 90m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,2 do 1,
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny.

## **Rozdział 22.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej - klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KD-GP.**

#### **§ 56.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KD-GP** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zatoka przystanku autobusowego w pasie drogi krajowej.

#### **§ 57.**

1. Zakazuje się podziału terenu innego dopuszczone niż w ustaleniach ogólnych oraz przepisach odrębnych.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację wiaty przystankowej.
3. Drogę krajową należy projektować zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004r w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach (Dz. U. z 2004r Nr 34, poz. 294).
4. Dla terenu obowiązuje:
  - maksymalna wysokość wiaty przystankowej – 4m;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0 do 0,8
  - dachu – dowolny.

## **Rozdział 23.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi lokalnej, oznaczonych symbolami od 1KD-L do 7KD-L.**

#### **§ 58.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami od **1KD-L** do **7KD-L** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

#### **§ 59.**

1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zakazuje się podziałów terenów od **1KD-L** do **7KD-L** innych niż wydzielających działkę dla realizacji nowej drogi lub poszerzenia pasa drogowego oraz innych niż dopuszczone w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.
3. Drogi należy wykonać z minimum jednym chodnikiem oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową. W pasie drogowym drogi **1KD-L** adaptuje się w planie istniejący ciąg pieszo-rowerowy.
4. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
5. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.

## **Rozdział 24.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych - klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami od 1KD-D do 3KD-D.**

#### **§ 60.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami od **1KD-D** do **3KD-D** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej,  
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

#### **§ 61.**

1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zakazuje się podziałów terenów od **1KD-D** do **3KD-D** innych niż wydzielających działkę dla realizacji nowej drogi lub poszerzenia pasa drogowego oraz innych niż zawartych w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.
3. Drogi **1KD-D** należy wykonać ze ścieżką rowerową.
4. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
5. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.

## **Rozdział 25.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 1KDW do 3KDW.**

#### **§ 62.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna  
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

#### **§ 63.**

1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KDW** innych niż wydzielających działkę dla realizacji nowej drogi lub poszerzenia pasa drogowego oraz innych niż zawartych w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.
3. Innych parametrów nie ogranicza się.

## **Rozdział 26.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego symbolem CPR.**

#### **§ 64.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **CPR** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – rowerowy.

**§ 65.**

1. Zakazuje się podziału terenu **CPR** innego niż wydzielającego działkę w liniach rozgraniczających o szerokości zgodnej z rysunkiem planu oraz innych niż zawartych w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.
2. Do 100% terenu można utwardzić.
3. Innych parametrów nie ogranicza się.

**DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

**Rozdział 27.**

**Ustalenia końcowe.**

**§ 66.**

Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 % dla terenów P,U; P; K; E; T; KD-L; KD-D; KDW, oraz w wysokości 30% dla pozostałych terenów. Dla gruntów będących własnością Gminy i Miasta Rychwał ustala się stawkę 0%.

**§ 67.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rychwał

**§ 68.**

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**§ 69.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
/-/ Ireneusz Stachurski