

## **U C H W A Ł A Nr IX/72/11**

### **RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE z dnia 21 czerwca 2011 roku**

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

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) w związku uchwałą Nr XXII/186/05 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 18 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, zmienionej uchwałą Nr XV/91/08 z dnia 20 marca 2008r. Rada Miejska w Rychwale uchwała, co następuje:

### **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu.**

##### **§ 1.**

1. Stwierdza się zgodność ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap – IV z ustaleniami 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, Etap – IV, zwany dalej planem.

##### **§ 2.**

Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 27;
- 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 28.

##### **§ 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) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
  - 3) proponowane linie podziału na działki;
  - 4) oznaczenia dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych przylegających do granic obszaru;
  - 5) miejsca włączeń terenów do dróg publicznych;
  - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;
  - 7) granice złóż torfów.
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.

Ilekróć 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 oraz dróg dojazdowych stanowiących własność gminy lub innych osób prawnych, które nie są zaliczone do dróg publicznych. 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 (zgodnie z §12 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

- d) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości 3m od granicy (linie wzdłuż granic, które nie zostały zwymiarowane na rysunkach planu) z sąsiednimi działkami i terenami oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w §12 ust.1 w/w rozporządzenia lub na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z §12 ust.3 w/w rozporządzenia, przy czym każdorazowo należy stosować wymagania wynikające z §12 ust.5 i 6.
- e) Nie należy sytuować zabudowy przed nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od ściany lasu, w przypadku zamiaru zbliżenia zabudowy do ściany lasu bliżej niż wskazana linia zabudowy i bliżej niż dopuszcza to rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszcza się możliwość uzyskania odstępstwa od tych wymagań w trybie przewidzianym przez art.9 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z nr 2006 Nr 156, poz.1118 z późniejszymi zmianami).
- 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) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami);
  - 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
  - 10) usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r Nr 213 poz. 1397) oraz nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko określonego w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 14 czerwca 2007r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
  - 11) usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r Nr 213 poz. 1397) lub które powodują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko określone w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 14 czerwca 2007r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
  - 12) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
  - 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

- 14) 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;
- 15) budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek definiowany w art.3 pkt 2a ustawy prawo budowlane ( t. j. 2010r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623);
- 16) budowie rolnicze – należy przez to rozumieć budowle określone w § 3 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997r. Nr 132, poz. 877 ze zmianami).

## **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) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **U,US** - tereny zabudowy usługowej i tereny sportu i rekreacji;
- 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 5) **RM/U** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem usług;
- 6) **R** – tereny rolnicze;
- 7) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 8) **U/RM** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 9) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) **U/P** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów;
- 11) **G** – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 12) **Ł** – tereny użytków zielonych;
- 13) **ZL** – tereny zalesień;
- 14) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 15) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 17) **CPR** – ciąg pieszo – rowerowy.

#### **§ 6.**

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 4, w tym także obiekty zaliczane do mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 12, ciągi komunikacji 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 na cele publiczne:

tereny: KD-Z, KD-D, G, 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, urzędzeń 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. Obszar planu położony jest poza strefami podlegającymi ochronie przyrodniczej. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
  - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
  - b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
  - c) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
  - d) zielenią wysoką należy lokalizować minimum po jednej stronie każdej z dróg publicznych oraz w miarę możliwości terenowych także dróg wewnętrznych,
  - e) na terenach narażonych na negatywny wpływ drogi krajowej w przypadku stosowania pasów zieleni izolacyjnej opisanych w § 15 ust. 1, za pas zieleni izolacyjnej należy rozumieć pas zieleni o różnym składzie gatunkowym z udziałem roślin zimozielonych o minimalnej szerokości wynoszącej 6m.
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 granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych 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 przedstawione na załącznikach graficznych nr 21 w obrębie Czyżew, 24 w obrębie Święcia, nr 25 w obrębie Kuchary Kościelne znajdują się na terenie górnokredowego zbiornika szczelinowo-porowego GZWP nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony obszaru GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony 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 w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną, w szczególności: art. 139 prawa ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008r Nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami) - przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych eksploatacją dróg zapewniają zarządzający tymi obiektami, oraz § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami) - 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.
3. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
4. Tereny oznaczone symbolami MN/U, U/MN, kwalifikuje się do terenów mieszkaniowo – usługowych, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
5. Tereny oznaczone symbolami RM, RM/U oraz U/RM kwalifikuje się do terenów zabudowy zagrodowej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
6. Na terenach U/MN – terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może pozostać lub może być lokalizowana nowa wyłącznie, jeśli działalność usługowa nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Na terenach MN/U zabudowa usługowa lub funkcja usługowa może powstać, jeżeli nie będzie powodowała przekroczenia standardów środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
7. Na terenach U/RM – terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej istniejąca zabudowa zagrodowa może pozostać lub może być lokalizowana nowa wyłącznie, jeśli działalność usługowa nie powoduje przekroczenia standardów środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy zagrodowej. Na terenach RM/U – zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług zabudowa usługowa lub funkcja usługowa może powstać, jeżeli nie będzie powodowała przekroczenia standardów środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy zagrodowej.
8. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

## § 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, w szczególności oleje odpadowe, zużyte baterie i akumulatory winny być gromadzone w hermetycznych pojemnikach 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 dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w miejscu wskazanym przez miasto lub w sposób zgodny z przepisami prawa.

## § 12.

1. Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych: ustala się 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. Zagospodarowanie terenu i zabudowę w zbliżeniu do linii średniego i niskiego napięcia należy uzgadniać z właścicielem sieci. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.
2. Aktualnie na terenie brak sieci gazowych. Planowana jest przez zarządcę sieci gazowych budowa sieci gazowej średniego ciśnienia na trasie z Rychwała do Jaroszewic Rychwalskich, Jaroszewic Grodzieckich, dalej do Grodzca, trasą wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 443, dalej w pasie drogowym drogi powiatowej 3244P, oraz w pasie drogowym drogi gminnej z Jaroszewic Grodzieckich do Grodzca. Dla realizacji inwestycji związanych z gazociągiem rezerwowany jest teren oznaczony symbolem G na załączniku nr 9 w obrębie Grabowa. Trasa gazociągu prowadzi dalej przez Jaroszewice Rychwalskie. Ze względu na zakaz lokalizacji gazociągów w pasie drogi wojewódzkiej, lokalizacji gazociągu możliwa jest: na terenie U przedstawionym na załączniku nr 2, pod warunkiem zmiany lokalizacji istniejącego na działce zbiornika bezodpływowego na ścieki oraz istniejących sieci uzbrojenia podziemnego, lub po przeciwnej stronie drogi wojewódzkiej. Trasa gazociągu przebiega także w sąsiedztwie terenu przedstawionego na załączniku nr 1 w Jaroszewiczach Rychwalskich i Jaroszewicach Grodzieckich w pasie drogowym drogi powiatowej.  
Planowana jest zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego budowa gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  100 przebiegającego przez teren przedstawiony na załączniku nr 18 w Dąbroszynie.
3. Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. 2001r Nr 97 poz. 1055) lub przepisy obowiązujące w czasie budowy tych sieci.

## Rozdział 5.

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

### § 13.

Na obszarze objętym planem na załącznikach nr 1 w Jaroszewicach Rychwalskich, nr 7 w obrębie Grabowa wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Przy zadaniach inwestycyjnych związanych z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi (m.in. drogi, hale przemysłowe) ustala się w obrębie szerokopłaszczyznowych zadań inwestycyjnych obowiązek przeprowadzenia: rozpoznawczych badań powierzchniowo - sondażowych, ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych, badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych. Wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione z pozwoleniem WUOZ w Poznaniu – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Na pozostałych terenach objętych planem, w przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, należy postępować zgodnie z przepisami art.32 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

## Rozdział 6.

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

### § 14.

Sieci infrastruktury technicznej realizowane jako sieci publiczne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg powiatowych, gminnych za zgodą zarządców dróg oraz dróg wewnętrznych, a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę, sieć gazową należy także lokalizować w liniach rozgraniczających tereny G.

Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wzdłuż drogi krajowej nr 25 w Dąbroszynie (zał. nr 16) na terenach U/P, CPR, U/RM.

Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w tym sieci gazowej, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 443 na terenie U (zał. nr 2), sieci gazowej na terenie G (zał. nr 9, zał. nr 18).

### § 15.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od drogi krajowej nr 25 na terenie U/P, przedstawione na załączniku nr 16, gdzie poszczególne linie na rysunku planu oznaczają:

linia I – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 25m od krawędzi jezdni,

linia II – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 90m od krawędzi jezdni.

Teren U/RM w Dąbroszynie, przedstawiony na załączniku nr 16 jest oddalony maksymalnie od 35m do 53m od krawędzi jezdni drogi krajowej, nieprzekraczalną linię wyznaczono w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej. W związku z istniejącą na terenie zabudową zagrodową, którą adaptuje się w planie (jest przeznaczeniem dopuszczalnym, uzupełniającym) w przypadku, gdy poziom hałasu określony w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz.



826) przekroczy na terenie U/RM poziom dopuszczalny dla terenu zabudowy zagrodowej należy stosować środki zabezpieczające w szczególności: zieleń izolacyjną lub ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Dla lokalizacji nowych obiektów usługowych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować środki zabezpieczające w szczególności: zieleń izolacyjną lub ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Zieleń izolacyjną należy sadzić na terenie U/RM, ekrany dźwiękochłonne można na terenach dróg lub na terenach U/RM.

2. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3b oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od drogi wojewódzkiej nr 443, przedstawione na załącznikach nr 2 oraz nr 9.

Na terenie U przedstawionym na zał. nr 2 w obrębie Jaroszewice Rychwalskie, zabudowy nie należy zbliżać do krawędzi jezdni, przed nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną wzdłuż elewacji frontowej istniejącego budynku - w odległości od 13,5m do 16m od krawędzi jezdni.

Na terenie U/RM przedstawionym na zał. nr 9 w obrębie Grabowa, zabudowę należy lokalizować w odległości co najmniej 30m od krawędzi jezdni.

3. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3b oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od dróg powiatowych:

- od drogi 3244P – zał. nr 1 - 8m od krawędzi jezdni na terenie MN

- 20m od krawędzi jezdni na terenie U,US

- od drogi 3240P – zał. nr 10 - 8m od krawędzi jezdni na terenie U/RM

- zał. nr 12 - 8m od krawędzi jezdni na terenie U/RM

- 20m od krawędzi jezdni na terenie MN

- zał. nr 13 - 8m od linii rozgraniczającej teren U/MN

- zał. nr 24 - 20m od krawędzi jezdni na terenie MN

- zał. nr 25 - 8m od krawędzi jezdni na terenie U

- 13m od krawędzi jezdni na terenie U/MN

- od drogi 3241P – zał. nr 18 - 20m od krawędzi jezdni na terenie U

- zał. nr 20 - 20m od krawędzi jezdni na terenach MN

- zał. nr 21 - 8m od krawędzi jezdni na terenach RM i U/MN

- od drogi 2900P – zał. nr 16 - 8m od linii rozgraniczającej teren U/RM z pasem drogowym

- zał. nr 17 - 15m od krawędzi jezdni na terenie U/MN

- zał. nr 19 - 20m od krawędzi jezdni na terenie MN

4. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3 a, b oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od dróg gminnych, oraz innych dróg ogólnodostępnych:

- zał. nr 4 – 10m od linii rozgraniczającej teren MN,

- zał. nr 5 – 10m od linii rozgraniczającej tereny MN i U/P

- zał. nr 6 – 7m od linii rozgraniczającej tereny MN i U/MN

- zał. nr 7 – 15m od krawędzi jezdni na terenie U,US

- zał. nr 9 – 15m od krawędzi jezdni na terenach U/RM i MN oraz 5m od linii rozgraniczającej tereny MN (zgodnie z rysunkiem planu)

- zał. nr 14 - 15m od linii rozgraniczającej teren MN/U

- zał. nr 15 - 10m od linii rozgraniczającej teren MN

- zał. nr 16 – 8m od od linii rozgraniczającej teren U/P z pasem drogowym

- zał. nr 19 – 6m od linii rozgraniczającej tereny U i MN

- zał. nr 20 – 15m od krawędzi jezdni na terenie MN

- zał. nr 21 – 6m od krawędzi jezdni na terenie U/MN

- zał. nr 22 - 15m od krawędzi jezdni na terenie MN

- zał. nr 23 – 15m od krawędzi jezdni na terenie MN

- zał. nr 24 - 15m i 18m od krawędzi jezdni (zgodnie z rysunkiem planu) na terenie MN

- zał. nr 25 – od 15m do 19m (zgodnie z rysunkiem planu) od krawędzi jezdni na terenie RM/U
  - zał. nr 26 - 15m od krawędzi jezdni na terenie RM.
5. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3a oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone na załącznikach nr 6, 7, 8, 9 odległości od dróg wewnętrznych wynoszące 5m od linii rozgraniczającej tereny z tymi drogami.
  6. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone wzdłuż granic objętych planem oraz wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy opisane w §4 pkt.3d.
  7. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznaczają możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy, wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy opisane w §4 pkt.3c.
  8. Brak wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w stosunku do granic działek stanowiących odrębną własność, oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w §12 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) lub na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z §12 ust.3 w/w rozporządzenia, przy czym każdorazowo należy stosować wymagania wynikające z §12 ust.5 i 6.

## § 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 przemysłowych i bytowych 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 powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub w przypadku jej braku, na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 7) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia U, U/P, U/RM, U/MN, U,US oraz na każdym terenie funkcjonalnym z nawierzchni dróg, parkingów oraz powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni, o powierzchni większej niż 200m<sup>2</sup> należy odprowadzać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005r Nr 239 poz.2019 z późniejszymi zmianami) po zastosowaniu urządzeń podczyszczających;
- 8) na terenach objętych zmianą planu przedstawionych na zał. nr 1 (dz. o nr ewid. 271), 2 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26 występują urządzenia melioracyjne (tereny te są zdrenowane, występują na nich zbieracza drenarskie). Na terenie planu znajdują się także rowy melioracyjne. 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 nie zakłócający funkcjonowania urządzeń systemu melioracyjnego,

realizacja inwestycji na tych terenach wymaga uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowy Oddział w Koninie oraz Gminną Spółką Wodną w Rychwale. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie.

- 9) Działka o nr ewid 579/2 w Dąbroszynie – zał. nr 16 graniczy z śródlądową wodą płynącą – Strugą Zakrzewską. Zabrania się grodzenia tej nieruchomości na odcinku przyległym do powierzchniowych wód publicznych odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.
- 10) tereny rolnicze, przez które biegną rowy melioracyjne oraz tereny w bezpośrednim sąsiedztwie rowów należy użytkować jako trwałe użytki zielone oznaczone w planie jako Ł, terenów tych nie należy grodzić, należy umożliwić dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji;
- 11) budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 12) 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%.

## § 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, zakazuje się lokalizacji parkingów w pasach drogowych drogi krajowej oraz wojewódzkiej;
- 2) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (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 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, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

## § 18.

1. Jako podstawową, sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych znajdujących się w granicach planu: dróg powiatowych projektowanych, jako drogi klasy zbiorczej, drogi gminnej projektowanej, jako droga klasy dojazdowej oraz, a także ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, nie zaliczanej aktualnie do dróg gminnych projektowanej o parametrach drogi dojazdowej.
2. Na terenie planu nie przewiduje się lokalizacji drogi krajowej. Droga krajowa nr 25 przylega do terenu objętego planem przedstawionego na zał. nr 16 w obrębie Dąbroszyn. Obsługa komunikacyjna terenu U/P, położonego przy drodze krajowej nr 25, która jest zaliczana do dróg klasy GP, możliwa jest wyłącznie od strony północnej z drogi gminnej lub od południa z drogi serwisowej - po realizacji tej drogi dochodzącej do granicy planu. Obsługa komunikacyjna terenu U/RM wyłącznie od strony północnej z drogi powiatowej 2900P. Zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi krajowej.

Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi krajowej w szczególności: sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągową, sieć elektroenergetyczną, gazową, teletechniczną, należy prowadzić wzdłuż drogi krajowej przez tereny CPR, a także przez tereny U/P oraz U/RM. Zabudowę w stosunku do drogi krajowej należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust.1.

3. Na terenie planu nie przewiduje się lokalizacji drogi wojewódzkiej. Droga wojewódzka na 443 przylega do terenu objętego planem przedstawionego na zał. nr 2 w obrębie Jaroszewice Rychwalskie - utrzymuje swoje aktualne granice pasa drogowego. Dla drogi wojewódzkiej należy przyjmować parametry drogi klasy G zgodne z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430). Obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze wojewódzkiej należy zapewnić w następujący sposób: dla terenu przedstawionego na załączniku nr 2 – istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 443, dla terenu przedstawionego na załączniku nr 9 – z drogi gminnej oznaczonej na rysunku symbolem KD-D, włączonej do drogi wojewódzkiej istniejącym zjazdem. Ewentualna przebudowa istniejących włączeń do drogi wojewódzkiej nr 443 wyłącznie na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi. Zakazuje się budowy nowych bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej 443. Infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą wojewódzką nr 443 należy prowadzić poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej. Zabudowę w stosunku do drogi wojewódzkiej nr 443 należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2.
4. Tereny wskazane na załącznikach nr 1, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25 przylegają aktualnie do dróg powiatowych. Projektuje się poszerzenie dróg powiatowych: drogi 3241P w Dąbroszynie na terenie przedstawionym na zał. nr 18 o 6m dla uzyskania parametrów drogi zbiorczej KD-Z o szerokości łącznej 20m, w Czyżewie na zał. nr 20 o 8m, drogi 3240P w obrębie Święcia na zał. nr 24 o 6m do uzyskania parametrów drogi zbiorczej o szerokości łącznej wynoszącej 20m. Zabudowę w stosunku do dróg powiatowych należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.
5. Na terenach objętych planem nie projektuje się nowych dróg gminnych, projektuje się jedynie poszerzenie drogi gminnej klasy drogi dojazdowej w Grabowej, do szerokości 15m – zgodnie z rysunkiem planu - na zał. nr 9, oraz narożne ścięcie drogi ogólnodostępnej, projektowanej jako droga klasy dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu - zał. nr 24 w obrębie Święcia. Zabudowę w stosunku do dróg gminnych należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 4.
6. Projektuje się drogi wewnętrzne dostosowane do różnych warunków terenowych oraz sąsiedztwa, o szerokościach ustalonych na rysunku planu wynoszących: zał. nr 6 – 6m i 7m, zał. nr 7 – 8m, zał. nr 8 - 7m, zał nr 9 – 6m. Drogi wewnętrzne projektowane są jako przejazdowe, mające dalej kontynuację w postaci dróg dojazdowych do pól, oraz drogi obowiązkowo zakończone placami do zawracania pojazdów o szerokości placu 14m x 14m z narożnym ścięciem zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunkach planu. Zabudowę w stosunku do dróg wewnętrznych należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 5.
7. Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować także na każdym terenie za zgodą właściciela, w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współzycia 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.**

Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń na obszarze planu. Dopuszcza się podziały i łączenie działek, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów ich nie zabraniają, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Dopuszcza się nowe podziały pod dowolnym kątem w stosunku do 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 scalone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę można wydzielać działki stanowiące dojazdy, jeżeli są one niezbędne dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych zgodnego z ustaleniami planu. Parametry działek stanowiących dojazdy powinny spełniać wymogi § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

Podziały działek nie mogą powodować konieczności tworzenia zjazdów z drogi krajowej oraz drogi wojewódzkiej.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 20.**

1. Budowle i urządzenia służące reklamie, o ile ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, można lokalizować na wszystkich terenach, także za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych dróg powiatowych i gminnych na terenach zabudowy, 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. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń reklamowych na dachach budynków, urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach. Na elewacjach budynków dopuszcza się wyłącznie szyldy informujące o prowadzonej działalności umieszczane w formie estetycznej kompozycji w miejscach wyznaczonych wskazanych w projektach budowlanych.
3. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m nad poziom terenu, należy zamiar ich budowy zgłosić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003r w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych – Dz. U. z 2003r Nr 130, poz.1193 z późniejszymi zmianami).

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 21.**

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z elementów prefabrykowanych z betonu i żelbetu.
2. 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.
3. Po podziale terenów zabudowę należy lokalizować w stosunku do nowych granic, w odległościach określonych w §12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z §12 ust.3 w/w

rozporządzenia, przy czym każdorazowo należy stosować wymagania wynikające z §12 ust.5 i 6. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

## § 22.

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

- 1) Dla budynków mieszkalnych, oraz mieszkalno-usługowych 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 20 stopni do 45 stopni;
- 2) Rzędna stanu zerowego (poziom wierzchu posadzki parteru) budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie może być wyżej niż 45cm powyżej powierzchni gruntu rodzimego;
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych powinny być tynkowane 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 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 garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej na terenach MN, MN/U, U/MN oraz budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich na terenach RM;
- 6) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 7) Dopuszcza się inne kształty dachów, inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia;
- 8) Zabudowę tymczasową oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się na terenach U, RM, U/P. Funkcja zabudowy tymczasowej, gabaryty zabudowy tymczasowej oraz sposób zagospodarowania terenu powinny być zgodne z przeznaczeniem terenu określonym dla zabudowy wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Na pozostałych terenach zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowywania terenu innego niż tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych oraz tymczasowego umieszczania urządzeń reklamowych zgodnie z § 20 ust.1, jeżeli ustalenia szczegółowe nie wprowadzają innych ustaleń.

## § 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN.**

## § 24.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### § 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) dla dopuszczonych zgodnie z §3 pkt 2a ustawy prawo budowlane ( t. j. 2010r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623) lokali użytkowych zakaz lokalizacji usług uciążliwych.

### § 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

|    | RODZAJ USTALENIA  | WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA |
|----|---|----------------------------|
| A  | B   | C                          |
| 1  | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  | 0,5                        |
| 2  | Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych [m] - do kalenicy   | 9,5                        |
| 3  | Maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych) [m] - do kalenicy  | 7,5                        |
| 4  | Maksymalna wysokość budowli [m]   | 10,5                       |
| 5  | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych  | 2                          |
| 6  | Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych   | 1                          |
| 7  | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]  | 30                         |
| 8  | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]  | 700                        |
| 9  | Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]   | 40                         |
| 10 | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]   | 22                         |
| 11 | Układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych | równoległy                 |

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalny z lokalem usługowym oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 4) kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego;
- 5) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych należy wykonać zgodnie z ustaleniami §22;
- 6) dachy garaży i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45 °;
- 7) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

## Rozdział 11.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U

#### § 27.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem U przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

#### § 28.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, prowadzenia działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej.

#### § 29.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

|   | RODZAJ USTALENIA   | WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA |
|---|--|----------------------------|
| A | B  | C                          |
| 1 | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy                         | 1,5                        |
| 2 | Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy                     | 12,5                       |
| 3 | Maksymalna wysokość budowli [m]                                    | 14,5                       |
| 4 | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków                  | 3                          |
| 5 | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki] | 20                         |
| 6 | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ] | 1000                       |
| 7 | Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]        | 50                         |
| 8 | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]          | 22                         |
| 9 | Układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy          | dowolny                    |

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 3) dachy budynków o kubaturze równej lub mniejszej niż 2500m<sup>3</sup> należy wykonywać jako strome dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachyleń połączy dachowych od 20° do 45°, dachy budynków o kubaturze powyżej 2500m<sup>3</sup> dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachyleń połączy dachowych od 15° do 45°;
- 4) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

## Rozdział 12.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolem U,US

#### § 30.



Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U,US** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, zabudowa i zagospodarowanie terenu dla usług sportu i rekreacji.

### § 31.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U,US** obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, prowadzenia działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej.

### § 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U,US** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

|   | RODZAJ USTALENIA   | WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA |
|---|--|----------------------------|
| A | B  | C                          |
| 1 | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy                         | 0,5                        |
| 2 | Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy                     | 13,5                       |
| 3 | Maksymalna wysokość budowli [m]                                    | 14,5                       |
| 4 | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków                  | 3                          |
| 5 | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki] | 50                         |
| 6 | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m <sup>2</sup> ]  | 3000                       |
| 7 | Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]         | 30                         |
| 8 | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]            | 40                         |
| 9 | Układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy          | dowolny                    |

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 3) dachy budynków o kubaturze równej lub mniejszej niż 2500m<sup>3</sup> należy wykonywać jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków o kubaturze powyżej 2500m<sup>3</sup> dowolne;
- 4) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

## Rozdział 13.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem RM.**

### § 33.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa związana z działalnością agroturystyczną.

### § 34.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** obowiązuje zakaz:

lokalizowania działalności produkcyjnej składowej, magazynowej niezwiązanej z produkcją rolną, oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, lokalizacji usług uciążliwych.

### § 35.

Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

|    | RODZAJ USTALENIA   | WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA |
|----|--|----------------------------|
| A  | B  | C                          |
| 1  | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy   | 1                          |
| 2  | Maksymalna wysokość zabudowy[m] - do kalenicy  | 12,5                       |
| 3  | Maksymalna wysokość budowli [m]  | 14,5                       |
| 4  | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszk. i dla celów agroturystycznych                                | 3                          |
| 5  | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich                            | 2                          |
| 6  | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni]   | 30                         |
| 7  | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]   | 1000                       |
| 8  | Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]  | 40                         |
| 9  | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]  | 30                         |
| 10 | Układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych | równoległy                 |

2) dachy budynków mieszkalnych i budynków dla celów agroturystycznych należy wykonać dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45 °, dachy pozostałych budynków należy wykonać dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45 °;

3) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

## Rozdział 14.

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

### § 36.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM/U** przeznaczenie:

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

### § 37.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM/U** obowiązuje zakaz prowadzenia działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej nie związanej z produkcją rolną.

### § 38.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

|    | RODZAJ USTALENIA   | WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA |
|----|--|----------------------------|
| A  | B  | C                          |
| 1  | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy   | 1                          |
| 2  | Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] - do kalenicy   | 9,5                        |
| 3  | Maksymalna wysokość budynków garażowych, [m] - do kalenicy   | 7,5                        |
|    | Maksymalna wysokość budynków usługowych, gospodarczych, inwentarskich [m] - do kalenicy                                      | 12,5                       |
| 4  | Maksymalna wysokość budowli [m]  | 14,5                       |
| 5  | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków   | 2                          |
| 6  | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]   | 25                         |
| 7  | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m <sup>2</sup> ]  | 1000                       |
| 8  | Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]   | 50                         |
| 9  | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]  | 22                         |
| 10 | Układ kalenicy dachu budynku frontowego w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych | równoległy                 |

- 1) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 2) dachy budynków mieszkalnych należy wykonać dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45 °, dachy pozostałych budynków należy wykonać dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45 °;
- 3) dla każdej działki budowlanej obiekty przeznaczone dla realizacji dopuszczonej funkcji usługowej mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50% powierzchni działki, powierzchnia użytkowa obiektów usługowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;
- 4) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

## Rozdział 15.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu upraw rolnych oznaczonego symbolem R.**

### § 39.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **R** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, budowle rolnicze.

#### § 40.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **R** obowiązuje zakaz lokalizowania budynków. Dopuszcza się podział terenu na działki rolne o powierzchni nie mniejszej niż 0,3ha, jeżeli podział nie spowoduje konieczności wydzielenia nowych dróg.

Dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość do 20m, nie wprowadza się ograniczeń dotyczących innych gabarytów, intensywności zabudowy, rodzaju zadaszeń budowli, powierzchni biologicznie czynnej, ani odległości od granic terenów poza koniecznością stosowania wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U z 1997r Nr 132 poz. 877).

### Rozdział 16.

#### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MN/U

#### § 41.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

#### § 42.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji usług uciążliwych.

#### § 43.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

|   | RODZAJ USTALENIA   | WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA |
|---|--|----------------------------|
| A | B  | C                          |
| 1 | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy   | 0,5                        |
| 2 | Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych [m] - do kalenicy      | 9,5                        |
| 3 | Maksymalna wysokość budynków usługowych, garażowych i gospodarczych) [m] - do kalenicy   | 7,5                        |
| 4 | Maksymalna wysokość budowli [m]  | 10,5                       |
| 5 | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych | 2                          |
| 6 | Ilość kondygnacji budynków usługowych, gospodarczych i garażowych                        | 1                          |
| 7 | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]                       | 30                         |

|    |   |            |
|----|---|------------|
| 8  | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki<br>[ m <sup>2</sup> ]   | 1000       |
| 9  | Maksymalna powierzchnia zabudowana<br>[ % powierzchni działki]  | 40         |
| 10 | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki<br>[ m ]  | 22         |
| 11 | 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 jednorodzinym 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 (miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 3) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych należy wykonać zgodnie z ustaleniami §22;
- 4) dachy budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45 °;
- 5) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

## **Rozdział 17.**

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

#### **§ 44.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U/RM** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: adaptowana w planie istniejąca zabudowa zagrodowa.

#### **§ 45.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/RM** obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zakaz prowadzenia działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej.

#### **§ 46.**

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

|    | RODZAJ USTALENIA  | WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA |
|----|---|----------------------------|
| A  | B   | C                          |
| 1  | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  | 1                          |
| 2  | Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i inwentarskich [m] - do kalenicy   | 9,5                        |
| 3  | Maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych) [m] - do kalenicy  | 7,5                        |
| 4  | Maksymalna wysokość budynków usługowych, [m] - do kalenicy  | 12,5                       |
| 5  | Maksymalna wysokość budowli [m]   | 14,5                       |
| 6  | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszk. i inwentarskich   | 2                          |
| 7  | Ilość kondygnacji budynków gospodarczych, i garażowych  | 1                          |
| 8  | Maksymalna ilość kondygnacji budynków usługowych  | 2                          |
| 9  | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]  | 25                         |
| 10 | Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]  | 50                         |
| 11 | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m <sup>2</sup> ]   | 1000                       |
| 12 | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]   | 22                         |
| 13 | Układ kalenicy dachu budynków frontowego w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych | równoległy                 |

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 3) dachy budynków usługowych o kubaturze równej lub mniejszej niż 2500m<sup>3</sup> należy wykonywać jako strome dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachyleń połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków usługowych o kubaturze powyżej 2500m<sup>3</sup> dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachyleń połaci dachowych od 15° do 45°; dachy budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych wg ustaleń § 22;
- 4) dachy zabudowy zagrodowej: budynki mieszkalne o dachach dwuspadowych, czterospadowych lub wielospadowych o kątach nachyleń połaci dachowych od 25 ° do 45 °, budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe o dachach jednospadowych lub dwuspadowych o kątach nachyleń połaci dachowych od 15° do 45°;
- 5) istniejące obiekty zagrodowej zagrodowej można przebudowywać, rozbudowywać i nadbudowywać, można także budować nowe obiekty zabudowy zagrodowej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym działki;
- 6) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

## Rozdział 18.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem U/MN.**

#### § 47.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem U/MN przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### § 48.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U/MN obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji nowych usług uciążliwych.

#### § 49.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U/MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

|   | RODZAJ USTALENIA   | WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA |
|---|--|----------------------------|
| A | B  | C                          |
| 1 | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy   | 1,5                        |
| 2 | Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy   | 12,5                       |
| 3 | Maksymalna wysokość budowli [m]  | 14,5                       |
| 4 | Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków  | 3                          |
| 5 | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]   | 20                         |
| 6 | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m <sup>2</sup> ]  | 1000                       |
| 7 | Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]   | 50                         |
| 8 | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]  | 22                         |
| 9 | Układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych | dowolny                    |

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować: dowolną liczbę budynków usługowych oraz dodatkowo jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy, oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy towarzyszący funkcji mieszkalnej, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji mieszkalnej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynków usługowych, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego nie może być większa niż 150m<sup>2</sup>, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń ) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 3) adaptuje się w planie istniejące obiekty usługowe, także przeznaczone na funkcje zakwalifikowane do zdefiniowanych jako uciążliwe, obiekty te można rozbudowywać, nadbudowywać i przebudowywać a także można budować nowe pod warunkiem, że nie zwiększy się ich negatywne oddziaływanie na środowisko;
- 4) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych należy wykonać zgodnie z ustaleniami §22;
- 5) dachy budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45 °;
- 6) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

## Rozdział 19.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów oznaczonych symbolem U/P.**

### § 50.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **U/P** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: nieuciążliwa funkcja produkcyjna, bazy, składy, magazyny

### § 51.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/P** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, składowania jakichkolwiek odpadów, lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych.

### § 52.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/P** ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

|   | RODZAJ USTALENIA   | WARTOŚĆ LICZBOWA |
|---|--|------------------|
| A | B  | C                |
| 1 | Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [ % powierzchni działki]        | 20               |
| 3 | Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki, nieruchomości] | 40               |
| 4 | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]         | 5000             |
| 5 | Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]                    | 40               |
| 6 | Maksymalna wysokość budynków [m]   | 12               |
| 7 | Maksymalna wysokość budowli [m]  | 13,5             |
| 8 | Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy                                 | 1                |

2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną ilość budynków;

3) dachy budynków dowolne;

4) dla każdej działki budowlanej obiekty przeznaczone dla realizacji dopuszczonej funkcji produkcyjnej, baz, składów i magazynów mogą być realizowane na powierzchni mniejszej niż 50% powierzchni działki, powierzchnia użytkowa obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów w obiektach wolnostojących lub przeznaczonych na te cele w obiektach budowlanych usługowo-produkcyjnych musi być mniejsza niż 50% powierzchni użytkowej obiektów funkcji usługowej;

5) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wskazanych na załącznikach graficznych, zdefiniowanych w §4 ust.3, zgodnie z ustaleniami §15.

## Rozdział 20.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej –gazownictwo oznaczonych symbolem G.**



### **§ 53.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **G** :  
przeznaczenie podstawowe: sieci gazownicze, budowle związane z gazownictwem.

### **§ 54.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **G**, obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, zakaz lokalizacji budowli i urządzeń służących reklamie. Nie ogranicza się sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu dla realizacji sieci gazowych, przyłączy gazowych, stacji gazowych. Zakazuje się podziału terenu poza wydzieleniem go w liniach rozgraniczających. Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych w szczególności w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. 2001r Nr 97 poz. 1055) lub przepisach aktualnych w czasie budowy sieci.

## **Rozdział 21.**

### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów użytków zielonych oznaczonych symbolem **L** .**

### **§ 55.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **L** :  
podstawowe: rowy melioracyjne, pobocza rowów, trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska,

### **§ 56.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **L** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów melioracji;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania jakichkolwiek obiektów tymczasowych, także urządzeń służących reklamie;
- 3) lokalizowania parkingów, składów pojazdów i złomu;
- 4) sadzenia drzew i krzewów na terenach przy rowach melioracyjnych.

### **§ 57.**

Dla terenów od **L** należy stosować ustalenia ogólne zawarte w §16 punkty 8, 9, 10. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie dotyczy obiektów melioracji wodnych. Ustala się obowiązek zachowania całej powierzchni terenu biologicznie czynnej.

## **Rozdział 22.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu projektowanego zalesienia oznaczonego symbolem **ZL**.**

### **§ 58.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **ZL** przeznaczenie:  
podstawowe: las

## § 59.

Na terenie 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 późniejszymi zmianami) poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna. Zakazuje się podziału terenu.

## Rozdział 23.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolem KD-Z.**

## § 60.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-Z** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: drogi klasy zbiorczej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

## § 61.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-Z** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.4.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KD-Z** innych niż wydzielających działkę dla poszerzenia pasa drogowego.
3. Drogi na terenach zabudowanych należy wykonać z chodnikami oraz w miarę możliwości 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 24.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KD-D.**

## § 62.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KD-D** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

## § 63.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-D** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust. 5.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KD-D** innych niż wydzielających działkę dla poszerzenia pasa drogowego.
3. Drogi na terenach zabudowanych należy wykonać z chodnikami oraz w miarę możliwości 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 KDW.**

#### **§ 64.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

#### **§ 65.**

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-W** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych w szczególności zawartych w §6 ust. 1 i 3, w §18 ust. 6.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KD-W** innych niż wydzielających teren w liniach rozgraniczających, oraz dla poszerzenia istniejącej drogi wewnętrznej.
3. Innych parametrów nie ogranicza się.

## **Rozdział 26.**

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

#### **§ 66.**

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

przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – rowerowy.

#### **§ 67.**

1. Zakazuje się podziału terenu **CPR** innego niż wydzielającego działkę w liniach rozgraniczających o szerokości wynoszącej łącznie do 5m.
2. Do 50% terenu można utwardzić.
3. Zakazuje się tymczasowego wykorzystania terenu, lokalizacji zabudowy tymczasowej, lokalizacji budynków i budowli poza sieciami infrastruktury technicznej lokalizowanymi w pasie zieleni towarzyszącej oraz przejściami poprzecznymi sieci infrastruktury technicznej.

## **DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **Rozdział 27.**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 68.**

Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% za wyjątkiem gruntów będących własnością Gminy i Miasta Rychwał, dla których ustala się stawkę 0%.

**§ 69.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rychwał

**§ 70.**

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**§ 71.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Rychwale  
/-/ Ireneusz Stachurski