

**Uchwała Nr ...XL/299/13  
Rady Miejskiej w Rychwale  
z dnia 26 września 2013 roku**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów w obrębach Świącia, Franki, Czyżew, Dąbroszyn, Wardężyn.

*Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 zmiany Dz. U. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594),*

Rada Miejska w Rychwale uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów w obrębach Świącia, Franki, Czyżew, Dąbroszyn, Wardężyn nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Rychwał, uchwalonego uchwałą nr 225/LIV/98 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 27 kwietnia 1998 roku i jego zmiany uchwalonej uchwałą Nr XLI/329/10 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 29 października 2010 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów w obrębach Świącia, Franki, Czyżew, Dąbroszyn, Wardężyn, zwaną dalej planem.

2. Obszar objęty planem, o powierzchni ok. 814,14 ha, jest położony w północnej części gminy. Granice obszaru objętego planem zostały określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. Obszar objęty planem obejmuje 3 jednostki planistyczne, oznaczone symbolami literowymi A, B, C:
  - 1) jednostka planistyczna A, o powierzchni ok. 364,21 ha, położona w obrębach geodezyjnych Czyżew, Świącia;
  - 2) jednostka planistyczna B, o powierzchni ok. 211,22 ha, położona w obrębach geodezyjnych Franki, Czyżew, Świącia;
  - 3) jednostka planistyczna C, o powierzchni ok. 238,75 ha, położona w obrębach geodezyjnych Dąbroszyn, Wardężyn, Czyżew.

**§ 2. 1.** Tekst planu składa się z 6 rozdziałów:

- 1) Rozdział 1. Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce planistycznej A – według kolejności rodzajów przeznaczenia terenów, wymienionej §4 pkt. 2;
- 4) Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce planistycznej B – według kolejności rodzajów przeznaczenia terenów, wymienionej §4 pkt. 2;

*Rita Miling*  
*Rita Miling*  
advokat

- 5) Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce planistycznej C– według kolejności rodzajów przeznaczenia terenów, wymienionej w §4 pkt. 2;
- 6) Rozdział 6. Postanowienia końcowe.
2. W tekście i na rysunku planu wprowadzone zostały oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających wg następującego układu:
  - 1) numer terenu składający się z:
    - a) dużej litery alfabetu, oznaczającej, że teren wchodzi w skład określonej jednostki planistycznej,
    - b) liczby porządkowej po literze, oznaczającej każdy teren w jednostce planistycznej; dla terenów dróg liczby porządkowe zostały poprzedzone cyfrą „0” (zero);
  - 2) symbol przeznaczenia terenu po kropce, wg klasyfikacji w §4.
3. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, w skali 1:2000,
  - 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

**§3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:**

- 1) dojazd – droga umożliwiająca dostęp do drogi publicznej;
- 2) działka – działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) droga śródpolna – należy przez to rozumieć dojazd do gruntów rolnych i leśnych, niezaliczony do żadnej z kategorii dróg publicznych;
- 4) elektrownia wiatrowa – należy przez to rozumieć obiekt składający się z urządzenia technicznego i budowli wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, funkcjonujący jako zespół prądotwórczy przetwarzający energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną;
- 5) elewacja frontowa – elewacja budynku od strony ulicy lub elewacja, w której zlokalizowane jest wejście główne do budynku; dotyczy zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
- 6) farma wiatrowa – zespół elektrowni wiatrowych przyłączonych do sieci elektroenergetycznej, stanowiący wraz z niezbędną infrastrukturą i instalacjami energetycznymi jednostkę wytwórczą;
- 7) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki;
- 8) kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią – uznaje się kalenicę za równoległą lub prostopadłą jeżeli odchylenie od kąta jest nie większe niż 5°; w przypadku kiedy oś przyległej do działki drogi nie stanowi linii prostej to zasada równoległości lub prostopadłości obowiązuje w stosunku do wybranego fragmentu drogi, a dla osi w formie łuku – do stycznej do tego łuku;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – linie oznaczone na rysunku planu lub/i opisane w tekście planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków, rozbudowy istniejących oraz lokalizacji wież elektrowni wiatrowych; linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) części budynku takich jak schody, okapy, gzymsy, balkony, wysunięte nie więcej niż 1,5 m,

- b) części budynku (np. w postaci ganku, wykusza lub innej) o kubaturze nie większej niż  $21 \text{ m}^3$ , jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m,
- c) zewnętrznego docieplenia elewacji,
- d) śmigieł i gondoli elektrowni wiatrowych,
- e) obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych;
- 10) obiekt obsługi technicznej – należy przez to rozumieć:
  - a) infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu,
  - b) podziemną infrastrukturę w tym: teletechniczną i elektroenergetycznych linii kablowych, w tym związaną z lokalizacją elektrowni wiatrowych,
  - c) stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 11) powierzchnia całkowita zabudowy – suma powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na danej działce; powierzchnia całkowita kondygnacji – powierzchnia mierzona na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku w stanie wykończonym, z wyłączeniem elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, okapów, gzymsów, balkonów;
- 12) powierzchnia zabudowy – teren przeznaczony pod zabudowę wyznaczony przez rzut pionowy najdalej wysuniętych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej, terenie inwestycji) określony wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź udziałem procentowym powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 13) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszych jednak niż  $10 \text{ m}^2$ , oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko określonego w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu;
- 15) urządzenie pomocnicze – ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 16) znaki reklamowe:
  - a) reklama – znak lokalizowany na obiektach budowlanych, elementach zagospodarowania lub na niezależnej konstrukcji, w formie plakatu, nieoświetlonej planszy, napisów na markizie, oświetlonej planszy/ kasetonu, ekranu reklamowego, billboardu, banneru, transparentu itp., zawierający informację szerszą niż nazwa, logo, rodzaj działalności (np. zawierająca asortyment usług lub towarów, slogan, wizualizację), niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych,
  - b) szyld – znak zawierający logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, przedsiębiorcy, jednostki organizacyjnej rodzaju prowadzonej działalności, dacie



- założenia, umieszczony w miejscu prowadzenia działalności przy witrynie lub wejściu do budynku lub jako oznakowanie siedziby firmy,
- c) reklama remontowo-budowlana – znak reklamowy stosowany w czasie prowadzenia prac remontowo - budowlanych, o dowolnym formacie i rodzaju nośnika znaku reklamowego, umieszczony na rusztowaniu, wyposażeniu placu budowy lub na budynku.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **§4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:**

- 1) obszar objęty planem, obejmuje 3 jednostki planistyczne, a każda jednostka planistyczna dzieli się na tereny o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone odpowiednim oznaczeniem identyfikacyjnym wg zasady opisanej w §2 ust. 2;
- 2) ustala się przeznaczenie terenów wg następującej klasyfikacji:
  - a) EW – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe,
  - b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
  - c) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) U – tereny zabudowy usługowej,
  - e) R – tereny rolnicze,
  - f) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - g) ZL – lasy i dolesienia,
  - h) ZC – cmentarze,
  - i) tereny komunikacji:
    - KD-L – teren drogi publicznej lokalnej,
    - KD-D – teren drogi publicznej dojazdowej,
    - KD-X – teren ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego,
    - KDW – teren drogi wewnętrznej.
- 3) funkcja dopuszczona występuje jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, nie zaś jako funkcja odrębna, mogąca występować samodzielnie, co oznacza że musi być zrealizowana na tej samej działce budowlanej co funkcja, której towarzyszy, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej;
- 4) istniejący w dniu wejścia uchwały w życie sposób zagospodarowania terenu, niezgodny z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, uznaje się za zgodny z planem i może być kontynuowany do czasu jego zmiany na zgodne z ustaleniami planu;
- 5) istniejący w dniu wejścia w życie uchwały sposób użytkowania budynków lub ich części, powstałych na podstawie prawomocnych decyzji, lub takich, na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, niezgodny z przeznaczeniem ustalonym w planie, uznaje się za zgodny z planem; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków, których przeznaczenie nie jest zgodne z ustaleniami planu, o nie więcej niż 5% powierzchni całkowitej budynku;
- 6) uściślenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenie szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na poszczególnych wydzielonych terenach zawarte są w rozdziałach 3, 4, 5;



- 7) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi technicznej, w tym także obiektów zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 8) na obszarze planu nie ustala się granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym; do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się drogi publiczne ustalone w planie; dopuszcza się na obszarze planu lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach wszystkich funkcji i zasad zagospodarowania terenu, ustalonych niniejszym planem;
- 9) 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;
- 10) na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 11) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne, która są ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego zmianą planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) dolesienia jako przeznaczenie uzupełniające na terenach rolniczych,
  - f) lokalny korytarz ekologiczny,
  - g) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie;
  - h) teren zabytkowego cmentarza,
  - i) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
  - j) budynek podlegający ochronie konserwatorskiej;
- 12) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne jako elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu, obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) teren udokumentowanego złoża węgla brunatnego;
- 13) na rysunku planu zawarto następujące oznaczenia graficzne jako elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
  - a) granica administracyjna gminy,
  - b) teren ewidencyjnego wydzielenia drogi śródpolnej, oznaczonego w rejestrze gruntów jako rodzaj użytku – droga,
  - c) kierunki połączeń drogowych poza obszarem objętym planem,
  - d) wymiary w metrach.

#### **§5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z krajobrazem rolniczym i spójny wewnętrznie, poprzez między innymi dostosowanie parametrów zabudowy do parametrów istniejących budynków, zbliżone rozwiązania materiałowe i kolorystyczne dla grup budynków oraz poprzez stosowanie wskaźników regulacyjnych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej zakazuje się stosowania ogrodzeń z przesł betonowych prefabrykowanych od dróg publicznych;

- 3) zasady podziału na działki zostały ustalone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym nie dotyczą one wydzielen geodezyjnych dla obiektów, sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej; dopuszcza się podział działek na poszerzenie sąsiednich nieruchomości; w wyniku takiego podziału i łączenia muszą powstać działki o parametrach zgodnych z ustaleniami planu;
- 4) zasady umieszczania znaków reklamowych:
  - a) na terenach rolnych, w pasach drogowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację znaków reklamowych na słupach reklamowych oraz wolnostojących znaków reklamowych o formacie do 4 m<sup>2</sup>, we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 100 m,
  - b) w pasach drogowych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zakaz lokalizacji reklam emitujących zmienne światło (m. in. typu LED), zakaz lokalizacji urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu drogowego,
  - c) na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, na terenach zabudowy usługowej oraz na terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – elektrowni wiatrowych dopuszcza się lokalizację znaków reklamowych o formacie do 3 m<sup>2</sup>,
  - d) zakazuje się lokalizacji znaków reklamowych na terenach lasów i dolesień, na terenach cmentarzy.

#### **§6. 1. Zasady ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów środowiska w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną, które są regulowane przepisami odrębnymi;
- 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;
- 3) do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych.

#### **2. Zasady ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obszar planu położony jest poza strefami podlegającymi prawnej ochronie przyrody;
- 2) ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
  - a) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
  - b) zachować funkcje lokalnego korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, jako elementu przestrzennego w krajobrazie, przebiegającego wzdłuż Strugi Zarzewskiej i łączącego lokalne elementy przyrodnicze, w obrębie którego należy:
    - pozostawić użytki zielone, drobne seminaturalne ekosystemy i zadrzewienia,
    - pozostawić możliwość prowadzenia gospodarki rolnej,
    - stosować ograniczenia zgodnie z punktem 3 lit. f;
- 3) w obrębie obszaru objętego planem zakazem zabudowy obejmuje się:
  - a) oczka wodne i torfowiska,

- b) śródlądowe wody powierzchniowe, w tym niewyznaczone w liniach rozgraniczających ciek i rowy oraz Strugę Zarzewską, przy czym zakaz ten nie dotyczy obiektów obsługi technicznej, urządzeń pomocniczych i dróg przebiegających w poprzek tych terenów,
  - c) zadrzewienia śródpolne w wieku powyżej 30 lat, przy czym zakaz ten nie dotyczy budowy linii kablowych przebiegających w poprzek terenów zadrzewień, bez konieczności wycinki drzew,
  - d) szpalery oraz pojedyncze okazy drzew w wieku powyżej 30 lat, przy czym zakaz ten nie wyklucza realizacji lub poszerzenia drogi dojazdowej, wewnętrznej oraz realizacji elementów infrastruktury wzdłuż szpaleru, lub przebiegu tych elementów przez szpaler; w przypadku, gdy droga dojazdowa lub droga wewnętrzna prowadząca do miejsca posadowienia elektrowni wiatrowej jest obsadzona drzewami i jest zbyt wąska dla eksploatacji maszyn transportujących części składowe elektrowni, należy wyznaczyć inne drogi, służące jako tymczasowe drogi wewnętrzne, by ochronić zadrzewienia przed zniszczeniem lub wycinką,
  - e) tereny lasów i gruntów leśnych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - f) tereny lokalnych korytarzy ekologicznych, przy czym zakaz zabudowy nie dotyczy niekubaturowych obiektów obsługi technicznej lokalizowanych na tych terenach lub przebiegających przez te tereny.
- 3. Zasady ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, ochrony złóż kopalin i terenów górniczych:**
- 1) tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie są zagrożone powodzią i nie znajdują się w granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych wód otwartych;
  - 2) na obszarze planu nie występują ujęcia wody i strefy ochronne ujęć wody;
  - 3) na obszarze planu nie występują ustanowione tereny górnicze; na północ od przysiółka Czajków w obrębach geodezyjnych Franki, Czyżew zlokalizowane jest udokumentowane złożo węgla brunatnego „Piaski”.
- 4. Zasady zagospodarowania w strefach ochronnych związanych z ograniczeniami związanymi z lokalizacją elektrowni wiatrowych:**
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów ustalone w planie uwzględniają ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz ewentualne znaczące oddziaływanie elektrowni wiatrowych na środowisko występujące w granicach stref ochronnych;
  - 2) w celu umożliwienia właściwej eksploatacji, zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska, na terenach rolnych, na których dopuszcza się zabudowę związaną z produkcją rolną, położonych w sąsiedztwie terenów przeznaczonych dla infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe, ustala się zakaz zabudowy w odległości 40 m od linii rozgraniczających te tereny;
  - 3) w trakcie robót budowlanych i montażowych, modernizacyjnych lub likwidacyjnych elektrowni wiatrowych należy zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby, a po zakończeniu robót należy przywrócić pierwotny stan terenów rolnych, umożliwiającą kontynuację ich użytkowania w dotychczasowy sposób;
  - 4) prowadzenie przynajmniej jednorocznego monitoringu przedrealizacyjnego na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z przyjętymi standardami oraz monitoringu porealizacyjnego, w trakcie eksploatacji w zakresie ustalonym w raporcie OOS; obowiązek podjęcia przez inwestora działań ratunkowych w przypadku stwierdzenia niekorzystnego oddziaływania inwestycji na zwierzęta.



**§7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w obrębie jednostki planistycznej A, na wschód od zabudowań miejscowości Świecia na terenie A6.ZC, w lesie zlokalizowany jest nieczynny cmentarz ewangelicko – augsburski z I poł. XIX; wszelkie działania w obrębie cmentarza wymagają uzgodnienia z WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie; ustala się ochronę zabytku poprzez:
  - a) zachowanie historycznego podziału,
  - b) utrzymanie historycznych granic cmentarza, historycznej zieleni w tym drzew, uzupełnianie braków tymi samymi gatunkami drzew,
  - c) zachowanie pozostałości sztuki sepulkralnej, w tym nagrobków oraz zachowanie historycznych ogrodzeń, z możliwością ich odtworzenia,
  - d) zakaz zabudowy;
- 2) na terenach C35.MN/U, C36.RM zlokalizowany jest budynek podlegający ochronie konserwatorskiej – dawny ośmiorak dworski, wzniesiony ok. 1916 r., stanowiący część zespołu dworsko-folwarcznego w Dąbroszynie; planowane inwestycje wymagają uzgodnienia WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie;
- 3) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w obrębie wszystkich trzech jednostek planistycznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, dla których ustala się:
  - a) w przypadku realizacji inwestycji związanych szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi w szczególności drogami, halami przemysłowymi, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia:
    - rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
    - ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
    - badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
    - stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu.
  - b) wszelkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WWKZ w Poznaniu – Delegatura w Koninie oraz ustala się:
    - obowiązek współdziałania inwestora, który zamierza podjąć działania budowlane, inżynierskie i inne roboty ziemne, w tym ewentualne prace związane z realizacją elektrowni wiatrowych oraz elementów infrastruktury technicznej i drogowej, z organem właściwym do spraw ochrony dziedzictwa kulturowego, na zasadach określonych przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
    - w przypadku realizacji inwestycji na terenie w obrębie strefy – obowiązek przeprowadzenia obserwacji archeologicznej w formie nadzoru archeologicznego prowadzonego w trakcie trwania inwestycji, w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne WWKZ Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzeniami publicznymi w obrębie obszaru objętego planem są tereny dróg publicznych,
- 2) dopuszcza się lokalizację w przestrzeni publicznej elementów małej architektury takich jak oświetlenie, ławki, śmietniki itp., oraz wiat przystankowych, kiosków, urządzeń technicznych, zieleni, na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi, w porozumieniu z zarządcą drogi,

- 3) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej znaków reklamowych zostały określone w §5 pkt 4.

**§9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) w celu spójnego kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu stosuje się w planie następujące parametry i wskaźniki regulacyjne:
  - a) intensywność zabudowy, przy czym nie ustala się w planie minimalnej intensywności zabudowy,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy,
  - e) powierzchnia nowo wydzielonych działek,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (w odniesieniu do powierzchni działki),
  - g) geometria dachu,
  - h) inne – w zależności od lokalnych potrzeb i uwarunkowań;
- 2) uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych terenów zawarte są w ustaleniach szczegółowych w rozdziałach 3, 4 i 5;
- 3) budynki oraz elementy zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem terenu, lecz przekraczające parametry ustalone w kartach poszczególnych terenów, istniejące w dniu wejścia w życie uchwały, powstałe na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, lub na które zostały wydane prawomocne decyzje pozwolenia na budowę, uznaje się za zgodne z planem; dopuszcza się użytkowanie i remonty tych budynków, a także przebudowę, rozbudowę, z zachowaniem pozostałych parametrów ustalonych w planie i przy założeniu, że przekroczenie parametrów nie będzie większe niż przed rozbudową.

**§10. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) tereny w obrębie jednostki planistycznej A oraz w północno-wschodniej części jednostki planistycznej B zlokalizowane są w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 151 Turek-Konin-Koło; w celu ochrony zbiornika szczelinowo-porowego GZWP nr 151, zaliczanego do obszaru wysokiej ochrony (OWO), nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych i przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

**§11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) działki lub zespoły działek mogą być scalone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) podział nieruchomości w ramach procedury scalenia i podziału zgodnie z zasadami podziału na działki wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz:
  - a) kąt nachylenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny
  - b) szerokość frontu działki – dowolna.

**§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wszelkie obiekty projektowane na obszarze planu o wysokości równej i większej 50 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) pozostałe zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru objętego planem i ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi obszaru planu tymi systemami:**

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają droga krajowa nr 25 (poza obszarem planu), drogi powiatowe (w tym częściowo poza obszarem planu) oraz drogi gminne (w tym częściowo poza obszarem planu);
- 2) bezpośrednie powiązania komunikacyjne poszczególnych terenów z układem zewnętrznym realizowane za pomocą dróg powiatowych i gminnych oraz ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných i dróg wewnętrznych, poprzez istniejące i projektowane zjazdy bezpośrednie, zgodnie z zasadami obsługi komunikacyjnej, ustalonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się układ drogowy w obrębie obszaru objętego planem, kształtowany w oparciu o następujące drogi:
  - a) publiczne drogi lokalne KD-L – do tej klasy zaliczono drogę powiatową 3242P,
  - b) publiczne drogi dojazdowe KD-D – do tej klasy zaliczono drogi gminne,
  - c) ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne KD-X,
  - d) drogi wewnętrzne KD-W;
- 4) dopuszcza się lokalizację dojazdów, dojazdów serwisowych, ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, niewydzielonych w liniach rozgraniczających na rysunku planu, na całym obszarze planu, na następujących zasadach:
  - a) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do nie więcej niż trzech działek – o szerokości nie mniejszej niż 5 m w liniach rozgraniczających, z możliwością lokalizowania infrastruktury w pasie drogowym oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych lub jak w stanie istniejącym,
  - b) dojazdy i ciągi pieszo-jezdne do więcej niż trzech działek – o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8 m, z możliwością lokalizowania infrastruktury w pasie drogowym oraz bezpośrednią obsługą terenów przyległych lub jak w stanie istniejącym,
  - c) ścieżki rowerowe o parametrach zgodnych z warunkami technicznymi wynikającymi z przepisów szczegółowych, w tym szerokość ścieżki rowerowej należy ustalać indywidualnie, jeżeli oprócz prowadzenia ruchu rowerowego pełni ona inne funkcje, lecz nie mniejszą niż:
    - 1,5 m – gdy jest jednokierunkowa,
    - 2,0 m – gdy jest dwukierunkowa,
    - 2,5 m – gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi;
- 5) dojazdy, dojazdy serwisowe, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, można realizować na każdym terenie za zgodą właściciela, w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 6) na potrzeby prowadzonych robót budowlanych i montażowych, związanych z realizacją, modernizacją lub likwidacją elektrowni wiatrowych, dopuszcza się tymczasową budowę i/lub poszerzenie istniejących zjazdów z dróg publicznych lub wewnętrznych z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §6 ust. 2 pkt 3;



- 7) na potrzeby prowadzonych robót budowlanych i montażowych, związanych z realizacją, modernizacją lub likwidacją elektrowni wiatrowych dopuszcza się budowę tymczasowych dojazdów i placów montażowych, niezbędnych dla realizacji inwestycji, jej modernizacji lub likwidacji:
  - a) tymczasowe dojazdy i place montażowe będą realizowane w obrębie terenów rolniczych lub terenów infrastruktury – elektroenergetyki – elektrowni wiatrowych,
  - b) tymczasowe dojazdy i place montażowe stanowić będą nawierzchnie tymczasowe, utwardzone na czas trwania robót,
  - c) po zakończeniu robót związanych z budową, modernizacją lub likwidacją elektrowni wiatrowych obowiązuje przywrócenie dotychczasowego, w tym rolniczego użytkowania terenu,
  - d) realizacja dojazdów i placów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §6 ust. 2 pkt 3;
- 8) zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba miejsc do parkowania (do bilansu wlicza się miejsca garażowe):
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie i co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 dom,
  - b) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 dom,
  - c) dla zabudowy usługowej – co najmniej 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
  - d) dla terenów infrastruktury – elektroenergetyki – elektrowni wiatrowych – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 elektrownię wiatrową.

**§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi obszaru planu tymi systemami i zasady gospodarki odpadami:**

- 1) sieci infrastruktury technicznej realizowane jako sieci publiczne powinny być prowadzone przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg publicznych, a także przez tereny dróg wewnętrznych i dojazdów serwisowych, a w przypadku braku miejsca w terenach przyległych;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej po rozbudowie i modernizacji lub z indywidualnych lub grupowych ujęć wody;
- 3) odprowadzenie ścieków – do istniejącej lub planowanej kanalizacji ściekowej; w przypadku braku możliwości na odprowadzanie ścieków do kanalizacji ściekowej odprowadzanie ścieków rozwiązać przez indywidualne lub grupowe zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie;
- 4) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i gruntowych:
  - a) na obszarze planu zakłada się maksymalne odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo, w obrębie własnych działek; w ramach poszczególnych terenów ustalono maksymalny procent powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) z powierzchni utwardzonych, utwardzonych dróg i parkingów, po podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określanych w odrębnych przepisach, poprzez sieć kanalizacji deszczowej lub korytami otwartymi do odbiornika; zakazuje się odprowadzania do rowów melioracyjnych ścieków i wszelkich zanieczyszczeń;
  - c) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem zbiorników wodnych, w tym w granicach własnych działek;
- 5) elektryczność – z sieci elektroenergetycznej;

- 6) zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) usuwanie odpadów:
  - a) gospodarka odpadami prowadzona z uwzględnieniem selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwianie zgodnie z wymogami ochrony środowiska,
  - b) odpady komunalne unieszkodliwiane w oparciu o gminny program gospodarki odpadami,
  - c) 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,
  - d) zakazuje się na obszarze planu tworzenia składowisk gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł lub z gminnej sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w sieć teletechniczną, w tym telekomunikacyjną i teleinformatyczną – z istniejących, modernizowanych lub projektowanych urządzeń i sieci;
- 10) melioracje:
  - a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych,
  - b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcję starej sieci zachowując spływ wód;
- 11) elektrownie wiatrowe będą pracowały bez stałej obsługi, w związku z tym nie ustala się zasad uzbrojenia terenu przeznaczonego dla ich lokalizacji w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w gaz;
- 12) na całym obszarze planu dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych, z uwzględnieniem zakazów w §6 ust. 2 pkt 3.

**§15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w pkt 9 w rozdziałach od 3 do 5;
- 2) dopuszcza się realizację tymczasowych placów montażowych obsługujących elektrownie wiatrowe oraz tymczasowych dróg wewnętrznych oraz zjazdów o promieniach skreśu dla przewozów ponadgabarytowych, niezbędnych na czas budowy, modernizacji lub likwidacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z zasadami ustalonymi w §13 pkt 6, 7.

**§16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem: EW – 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 10%, prócz terenów własności Gminy i Miasta Rychwał, dla których ustala się stawkę 0%.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce planistycznej A

##### §17. Ustalenia szczegółowe dla terenu A12.EW, A16.EW, A22.EW, A23.EW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywają się z linią rozgraniczającą terenu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie większa niż 6000 m<sup>2</sup>,
- 3) parametry elektrowni wiatrowych:
  - a) całkowita wysokość konstrukcji elektrowni wiatrowej liczona ze śmigłem w górnym położeniu: nie więcej niż 200 m,
  - b) średnica wirnika: nie więcej niż 140 m,
  - c) wysokość wieży elektrowni wiatrowej: nie więcej niż 130 m,
  - d) jednostkowa moc nominalna elektrowni wiatrowej: od 3 MW do 5 MW,
  - e) konstrukcja wieży: rurowa pełnościenna,
  - f) kolorystyka elektrowni wiatrowych dostosowana do krajobrazu, niekontrastująca z otoczeniem, o powierzchni matowej, minimalizującej powstawanie refleksów świetlnych,
  - g) oznakowanie przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie terenów A12.EW, A16.EW, A22.EW wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenów:
    - dla terenu A12.EW – z drogi dojazdowej A04.KD-D poprzez drogę wewnętrzną A06.KDW,
    - dla terenu A16.EW – z drogi dojazdowej A08.KD-D poprzez drogę wewnętrzną A09.KDW,
    - dla terenu A22.EW – z drogi dojazdowej A04.KD-D poprzez drogę dojazdową A05.KD-D oraz drogę wewnętrzną A010.KDW,
    - dla terenu A23.EW – z drogi dojazdowej A04.KD-D oraz drogi lokalnej A01.KD-L, poprzez drogę dojazdową A02.KD-D i poprzez drogę wewnętrzną A03.KDW,
  - a) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §15 pkt 2 oraz dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w niniejszej uchwale, wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru, w tym wolnostojącego masztu, na którym zamontowane są specjalistyczne urządzenia pomiarowe (zestawy

anemometryczne), na czas do 2 lat; maksymalna wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzona od średniego poziomu terenu wokół obiektu wynosi nie więcej niż 100 m.

**§18. Ustalenia szczegółowe dla terenów A1.MN/U, A3.MN/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - a) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zlokalizowanych w jednym budynku z funkcją mieszkalną lub w oddzielnym budynku,
  - b) zabudowa usługowa może być realizowana równocześnie z zabudową mieszkaniową, lub po jej realizacji,
  - c) dopuszcza się wolnostojącą zabudowę gospodarczą i garażową;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie więcej niż 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25%, a dla zabudowy usługowej nie więcej niż 15%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 35%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej teren od strony przyległej drogi i 12 m od granicy lasu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>; nie dotyczy już wydzielonych działek, których powierzchnia jest mniejsza niż ustalona w planie, dla których dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z pozostałymi parametrami ustalonymi w planie,
  - f) inne: zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, a dla zabudowy gospodarczej lub garażowej nie wyżej niż 8 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, a dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy jednospadowe o dowolnym nachyleniu lub płaskie,
  - c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
  - d) inne:
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu od przyległej drogi powiatowej poprzez istniejące zjazdy;
  - b) zasady obsługi parkingowej;



- minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
  - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
  - miejsca postojowe dla funkcji łączonych mieszkaniowo-usługowych rozliczane są jak dla każdej funkcji osobno,
  - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§19. Ustalenia szczegółowe dla terenów A4.MN, A8.MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie więcej niż 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony przyległej drogi wewnętrznej A07.KDW,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
  - f) inne: zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, a dla zabudowy gospodarczej lub garażowej nie więcej niż 8 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
  - c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
  - d) inne:
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie więcej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z drogi powiatowej poza obszarem planu, a następnie od przyległej drogi wewnętrznej A07.KDW;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15.

**§20. Ustalenia szczegółowe dla terenów A5.R, A10.R, A15.R, A17.R, A19.R, A24.R, A30.R:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
  - b) dopuszcza się możliwość dolesienia na terenie A10.R, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem braku realizacji elektrowni wiatrowej na terenie A12.EW w terminie po 8 latach od dnia wejścia uchwały w życie, lub po likwidacji elektrowni wiatrowej,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu odpowiednie dla gospodarki rolnej, w tym:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - dla terenu A5.R – 6 m od drogi wewnętrznej A07.KDW, 12 m od granicy lasu,
    - dla terenu A10.R – 6 m od drogi wewnętrznej A07.KDW, 40 m od linii rozgraniczających terenów infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe, 8 m od drogi dojazdowej A04.KD-D, 12 m od granicy lasu, 6 m od drogi dojazdowej A08.KD-D,
    - dla terenu A15.R – 12 m od granicy lasu, 6 m od drogi dojazdowej A08.KD-D, 6 m od drogi wewnętrznej A07.KDW,
    - dla terenu A17.R – 40 m od linii rozgraniczających terenów infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe, 12 m od granicy lasu, 6 m od drogi dojazdowej A08.KD-D, 4 m od drogi wewnętrznej A09.KDW, 8 m od drogi dojazdowej A04.KD-D
    - dla terenu A19.R – 12 m od granicy lasu, 8 m od drogi dojazdowej A04.KD-D i drogi lokalnej A01.KD-L, 6 m od drogi dojazdowej A02.KD-D,
    - dla terenu A24.R – 8 m od drogi dojazdowej A04.KD-D, 6 m od drogi dojazdowej A02.KD-D i A05.KD-D, 4 m od drogi wewnętrznej A03.KDW i A010.KDW, 40 m od linii rozgraniczających terenów infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe, 12 m od granicy lasu,
    - dla terenu A30.R – 8 m od drogi lokalnej A01.KD-L, 12 m od granicy lasu,
  - e) zasady podziału na działki: nie ustala się,
  - c) inne:
    - strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie,
    - zakaz zabudowy kubaturowej na terenie lokalnego korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu w obrębie terenów A19.R, A24.R, zgodnie z ustaleniami w §6 ust 2 pkt 2 lit. b i pkt 3 lit. f,
    - dopuszcza się wysunięcie w przestrzeń ponad terenem rolnym łopat wirników elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych na terenach EW – infrastruktury – elektroenergetyki – elektrowni wiatrowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek związany z produkcją rolną:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,
    - geometria dachu: nie ustala się,
    - elewacje budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

- b) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, niebędące budynkami: parametry i wskaźniki kształtowania tych obiektów i urządzeń dowolne, w zależności od rodzaju produkcji rolniczej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6 oraz przez teren A19.R, A24.R przebiega lokalny korytarz ekologiczny, dla którego ustalenia zawarto w §6 ust. 2 pkt. 2 lit. b i pkt 3 lit. f;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie wszystkich terenów wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - b) dostępność do terenów:
    - dla terenu A5.R – od drogi wewnętrznej A07.KDW oraz poprzez tereny przyległe, w tym od drogi powiatowej poza obszarem planu,
    - dla terenu A10.R – od dróg dojazdowych A04.KD-D, A08.KD-D, od drogi wewnętrznej A07.KDW, poprzez drogi śródpolne oraz poprzez teren zabudowy zagrodowej A9.RM,
    - dla terenu A15.R – od drogi dojazdowej A08.KD-D, od drogi wewnętrznej A07.KDW, od istniejących dojazdów,
    - dla terenu A17.R – od dróg dojazdowych A04.KD-D, A08.KD-D,
    - dla terenu A19.R – od drogi lokalnej A01.KD-L, od dróg dojazdowych A04.KD-D, A02.KD-D, poprzez drogi śródpolne oraz poprzez nieruchomości i tereny zlokalizowane poza obszarem planu,
    - dla terenu A24.R – od drogi lokalnej A01.KD-L, od dróg dojazdowych A04.KD-D, A02.KD-D, poprzez drogi śródpolne w obrębie terenów rolniczych,
    - dla terenu A30.R – od drogi lokalnej A01.KD-L, poprzez drogi śródpolne lub na zasadach dotychczasowych;
  - c) zasady obsługi parkingowej - nie ustala się;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §15 pkt 2 oraz dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w niniejszej uchwale, wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru, w tym wolnostojącego masztu, na którym zamontowane są specjalistyczne urządzenia pomiarowe (zestawy anemometryczne), na czas do 2 lat; maksymalna wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzona od średniego poziomu terenu wokół obiektu wynosi nie więcej niż 100 m.

#### **§21. Ustalenia szczegółowe dla terenu A34.R:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
  - a) dopuszcza się zabudowę zagrodową poza terenem wyznaczonego lokalnego korytarza ekologicznego oraz możliwość dolesienia na terenach wyznaczonych na rysunku planu,
  - b) w gospodarstwie rolnym zabudowa zagrodowa służy działalności gospodarczej, jest częścią gospodarstwa rolnego i nie zmienia charakteru gruntów rolnych,
  - c) zabudowa zagrodowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie,

- d) dopuszcza się nie więcej niż dwa budynki mieszkalne w siedlisku zabudowy zagrodowej,
- e) budynek mieszkalny może być realizowany równocześnie z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi lub po ich realizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: odpowiednie dla gospodarki rolnej, w tym dla zabudowy zagrodowej:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 200 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych budynków nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 12 m od granicy lasu,
  - e) zasady podziału na działki: nie ustala się,
  - f) inne: zakaz zabudowy kubaturowej na terenie lokalnego korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami w §6 ust 2 pkt 2 lit. b i pkt 3 lit. f;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
    - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
    - szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
  - b) budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,
    - geometria dachu: nie ustala się,
    - kolorystyka budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - c) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, niebędące budynkami: parametry i wskaźniki kształtowania tych obiektów i urządzeń dowolne, w zależności od rodzaju produkcji rolniczej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6 oraz przez teren przebiega lokalny korytarz ekologiczny, dla którego ustalenia zawarto w §6 ust. 2 pkt. 2 lit. b i pkt 3 lit. f;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu od drogi lokalnej A01.KD-L oraz poprzez dojazdy i drogi śródpolne w obrębie terenów rolniczych, poprzez tereny sąsiadujące w sposób dotychczasowy,
  - b) zasady obsługi parkingowej: nie ustala się;



- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zgodnie z §15 pkt 2 oraz dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w niniejszej uchwale, wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru, w tym wolnostojącego masztu, na którym zamontowane są specjalistyczne urządzenia pomiarowe (zestawy anemometryczne), na czas do 2 lat; maksymalna wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzona od średniego poziomu terenu wokół obiektu wynosi nie więcej niż 100 m.

## **§22. Ustalenia szczegółowe dla terenu A9.RM:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - a) w gospodarstwie rolnym zabudowa zagrodowa służy działalności gospodarczej, jest częścią gospodarstwa rolnego i nie zmienia charakteru gruntów rolnych,
  - b) zabudowa zagrodowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie,
  - c) budynek mieszkalny może być realizowany równocześnie z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi lub po ich realizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 200 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych budynków nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie ustala się,
  - e) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
    - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
    - szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: w odcieniach od szarości do grafitu oraz w kolorach naturalnych dachówki ceramicznej,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
  - b) budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,
    - geometria dachu: nie ustala się,
    - kolorystyka budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;

- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z drogi powiatowej poprzez drogi wewnętrzne poza obszarem planu, z drogi A07.KDW poprzez teren A8.MN, a także poprzez drogi śródpolne w obrębie przyległych terenów rolnych,
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§23. Ustalenia szczegółowe dla terenów A2.ZL, A7.ZL, A11.ZL, A13.ZL, A14.ZL, A18.ZL, A20.ZL, A21.ZL, A25.ZL, A26.ZL, A27.ZL, A28.ZL, A29.ZL, A31.ZL, A32.ZL, A33.ZL, A35.ZL, A36.ZL;**

- 1) przeznaczenie terenu: lasy i dolesienia;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy, dopuszcza się zabudowę związaną z prowadzoną gospodarką leśną na terenie A2.ZL
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenów A2.ZL, A7.ZL, A13.ZL, A14.ZL, A18.ZL, A20.ZL, A21.ZL, A31.ZL, A32.ZL, A33.ZL wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenów na zasadach dotychczasowych, a także poprzez drogi leśne i śródpolne w obrębie przyległych terenów rolnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§24. Ustalenia szczegółowe dla terenu A6.ZC:**

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – teren zabytkowego nieczynnego cmentarza ewangelicko-augsburskiego, zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 1;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenu na zasadach dotychczasowych;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§25. Ustalenia szczegółowe dla terenu A01.KD-L:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi oraz szerokość jak w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – przedmiot ochrony nie występuje;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zgodnie z §15pkt 2.

**§26. Ustalenia szczegółowe dla terenów A04.KD-D, A08.KD-D:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenów wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu - zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zgodnie z §15 pkt 2.

**§27. Ustalenia szczegółowe dla terenów A02.KD-D, A05.KD-D:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi 10 m; dopuszcza się możliwość etapowej realizacji dróg – w pierwszym etapie adaptacja istniejącej szerokość pasa drogowego w liniach ewidencyjnego wydzielenia drogi, oznaczonej w rejestrze gruntów, jako rodzaj użytku – droga, a w kolejnym etapie realizacja pasa uzupełniającego szerokości do 10 m w liniach rozgraniczających drogi, jak na rysunku planu; nie ustala się terminu drugiego etapu realizacji drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu A05.KD-D wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;

- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania: zgodnie z §15pkt 2.

**§28. Ustalenia szczegółowe dla terenu A03.KDW, A06.KDW, A07.KDW, A09.KDW, A010.KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokości dróg A03.KDW, A06.KDW, A09.KDW, A010.KDW nie mniejsza niż 5 m, a szerokość drogi A07.KDW nie mniejsza niż 8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenów wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania: zgodnie z §15 pkt 2.

**Rozdział 4.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce planistycznej B**

**§29. Ustalenia szczegółowe dla terenu B6.EW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywają się z linią rozgraniczającą terenu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie większa niż 6000 m<sup>2</sup>,
- 3) parametry elektrowni wiatrowych:
  - a) całkowita wysokość konstrukcji elektrowni wiatrowej liczona ze śmigłem w górnym położeniu: nie więcej niż 200 m,
  - b) średnica wirnika: nie więcej niż 140 m,
  - c) wysokość wieży elektrowni wiatrowej: nie więcej niż 130 m,
  - d) jednostkowa moc nominalna elektrowni wiatrowej: od 3 MW do 5 MW,
  - e) konstrukcja wieży: rurowa pełnościenna,
  - f) kolorystyka elektrowni wiatrowych dostosowana do krajobrazu, niekontrastująca z otoczeniem, o powierzchni matowej, minimalizującej powstawanie refleksów świetlnych,
  - g) oznakowanie przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:



- w obrębie terenu wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) dostępność do terenu od drogi dojazdowej B02.KD-D, B03.KD-D, poprzez drogę wewnętrzną B04.KDW,
    - b) zasady obsługi parkingowej:
      - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
      - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości;
  - 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
  - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §15 pkt 2 oraz dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w niniejszej uchwale, wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru, w tym wolnostojącego masztu, na którym zamontowane są specjalistyczne urządzenia pomiarowe (zestawy anemometryczne), na czas do 2 lat; maksymalna wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzona od średniego poziomu terenu wokół obiektu wynosi nie więcej niż 100 m.

**§30. Ustalenia szczegółowe dla terenów B1.MN/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - a) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zlokalizowanych w jednym budynku z funkcją mieszkalną lub w oddzielnym budynku,
  - b) zabudowa usługowa może być realizowana równocześnie z zabudową mieszkaniową, lub po jej realizacji,
  - c) dopuszcza się wolnostojącą zabudowę gospodarczą i garażową;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie więcej niż 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25%, a dla zabudowy usługowej nie więcej niż 15%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 35%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - 6 m od przyległej drogi dojazdowej B01.KD-D,
    - 15 m od przyległej drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem planu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;
  - f) inne: zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, a dla zabudowy gospodarczej lub garażowej nie więcej niż 8 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
  - c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
  - d) inne:

- elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z drogi dojazdowej B01.KD-D oraz od przyległej drogi powiatowej poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy, a także do nowo-wydzielonych działek poprzez dojazdy wyznaczone w obrębie terenu,
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - miejsca postojowe dla funkcji łączonych mieszkaniowo-usługowych rozliczane są jak dla każdej funkcji osobno,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

### **§31. Ustalenia szczegółowe dla terenów B13.U:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;  
dopuszcza się usługi w zakresie handlu i zabudowę remizy ochotniczej straży pożarnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie więcej niż 0,6,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 40%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od drogi dojazdowej B03.KD-D i 8 m od przyległej drogi powiatowej, a dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej bliżej, linia zabudowy nie obowiązuje w stanie istniejącym oraz w przypadku nadbudowy budynku lub jego modernizacji,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki dla zabudowy usługowej w zakresie handlu nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy remizy ochotniczej straży pożarnej nie ustala się; nie dotyczy już wydzielonych nieruchomości, których powierzchnia jest mniejsza niż ustalona w planie, dla których dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z pozostałymi parametrami ustalonymi w planie;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: usługowej nie więcej niż 11 m, gospodarczej lub garażowej nie więcej niż 8 m, a dla zabudowy remizy OSP nie ustala się,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, a dla zabudowy remizy OSP nie ustala się;

- c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m, a dla zabudowy remizy OSP nie ustala się;
- d) inne:
  - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z od przyległej drogi powiatowej poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy, z przyległej drogi dojazdowej B03.KD-D;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

### **§32. Ustalenia szczegółowe dla terenów B5.R, B12.R:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
  - b) dopuszcza się możliwość dolesienia na terenie B5.R, zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem braku realizacji elektrowni wiatrowej na terenie B6.EW w terminie po 8 latach od dnia wejścia uchwały w życie, lub po likwidacji elektrowni wiatrowej,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu odpowiednie dla gospodarki rolnej, w tym:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - dla terenu B5.R – 12 m od granicy lasu, 6 m od dróg dojazdowych: B01.KD-D, B02.KD-D i B03.KD-D oraz od drogi zlokalizowanej poza zachodnią granicą obszaru planu, 4 m od drogi wewnętrznej B04.KDW, 40 m od linii rozgraniczających teren infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe, 15 m od drogi powiatowej poza granicą obszaru planu,
    - dla terenu B12.R – 6 m od drogi dojazdowej: B03.KD-D, 8 m od drogi powiatowej położonej poza obszarem planu,
  - e) zasady podziału na działki: nie ustala się,
  - c) inne:
    - strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie,

- dopuszcza się wysunięcie w przestrzeń ponad terenem rolniczym B5.R łopat wirnika elektrowni wiatrowej, zlokalizowanej na terenie B6.EW – infrastruktury – elektroenergetyki – elektrowni wiatrowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek związany z produkcją rolną:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,
    - geometria dachu: nie ustala się,
    - kolorystyka budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - b) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, niebędące budynkami: parametry i wskaźniki kształtowania tych obiektów i urządzeń dowolne, w zależności od rodzaju produkcji rolniczej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6, w tym w obrębie terenu B5.R, oznaczone na rysunku planu zlokalizowane jest udokumentowane złożę węgla brunatnego „Piaski”;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu B5.R wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenów:
    - dla terenu B5.R – od dróg dojazdowych B01.KD-D, B02.KD-D, B03.KD-D, od drogi powiatowej poza obszarem planu poprzez istniejące zjazdy, a także poprzez drogi śródpolne w obrębie terenów rolnych, w tym w sposób dotychczasowy,
    - dla terenu B12.R – od drogi dojazdowej B03.KD-D, od drogi powiatowej poza obszarem planu poprzez istniejące zjazdy, poprzez drogi śródpolne w obrębie terenów rolniczych, a także poprzez tereny B13.U, B14.RM dla sąsiednich nieruchomości – na zasadach dotychczasowych,
  - b) zasady obsługi parkingowej – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §15 pkt 2 oraz dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w niniejszej uchwale, wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru, w tym wolnostojącego masztu, na którym zamontowane są specjalistyczne urządzenia pomiarowe (zestawy anemometryczne), na czas do 2 lat; maksymalna wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzona od średniego poziomu terenu wokół obiektu wynosi nie więcej niż 100 m.

### **§33. Ustalenia szczegółowe dla terenu B2.R, B3.R, B15.R:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze; dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz możliwość dolesienia na terenach wyznaczonych na rysunku planu;
  - a) w gospodarstwie rolnym zabudowa zagrodowa służy działalności gospodarczej, jest częścią gospodarstwa rolnego i nie zmienia charakteru gruntów rolnych,
  - b) zabudowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie,
  - c) dopuszcza się nie więcej niż dwa budynki mieszkalne w siedlisku zabudowy zagrodowej,



- d) budynek mieszkalny może być realizowany równocześnie z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi lub po ich realizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: odpowiednie dla gospodarki rolnej, w tym dla zabudowy zagrodowej:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 200 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych budynków nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - dla terenu B2.R – 6 m od drogi dojazdowej B01.KD-D, 15 m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem planu, 12 m od granicy lasu,
    - dla terenu B3.R – 6 m od drogi dojazdowej B01.KD-D, 6 m od drogi przebiegającej poza obszarem planu,
    - dla terenu B15.R – 12 m od granicy lasu, 15 m od drogi powiatowej przebiegającej poza obszarem planu, 6 m od drogi dojazdowej B03.KD-D,
  - e) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
    - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
    - szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
  - b) budynek związany z produkcją rolną, budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,
    - geometria dachu: nie ustala się,
    - kolorystyka budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - c) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, niebędące budynkami:
    - parametry i wskaźniki kształtowania tych obiektów i urządzeń dowolne, w zależności od rodzaju produkcji rolniczej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenów B2.R, B3.R wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenów:

- dla terenu B2.R – od drogi dojazdowej B01.KD-D, od drogi powiatowej poza obszarem planu poprzez istniejące zjazdy oraz poprzez tereny przyległe – na zasadach dotychczasowych,
  - dla terenu B3.R – od drogi dojazdowej B01.KD-D, od dróg dojazdowych poza obszarem planu, poprzez drogi wewnętrzne w obrębie terenów rolniczych oraz poprzez tereny przyległe – na zasadach dotychczasowych,
  - dla terenu B15.R – od drogi dojazdowej B03.KD-D, od drogi powiatowej poza obszarem planu poprzez istniejące zjazdy, poprzez drogi śródpolne w obrębie terenów rolniczych,
- b) zasady obsługi parkingowej – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §15 pkt 2 oraz dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w niniejszej uchwale, wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru, w tym wolnostojącego masztu, na którym zamontowane są specjalistyczne urządzenia pomiarowe (zestawy anemometryczne), na czas do 2 lat; maksymalna wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzona od średniego poziomu terenu wokół obiektu wynosi nie więcej niż 100 m.

#### **§34. Ustalenia szczegółowe dla terenu B14.RM:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- a) w gospodarstwie rolnym zabudowa zagrodowa służy działalności gospodarczej, jest częścią gospodarstwa rolnego i nie zmienia charakteru gruntów rolnych,
- b) zabudowa zagrodowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie,
- c) budynek mieszkalny może być realizowany równocześnie z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi lub po ich realizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
- b) powierzchnia zabudowy: dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 200 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych budynków nie ustala się,
- c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej teren przyległej drogi powiatowej poza obszarem planu, dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej bliżej, linia zabudowy nie obowiązuje w stanie istniejącym oraz w przypadku nadbudowy budynku lub jego modernizacji,
- e) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej:
- wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
  - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
  - szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m,
  - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,

- wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- b) budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie zagrodowej:
  - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,
  - geometria dachu: nie ustala się,
  - kolorystyka budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z drogi powiatowej poza obszarem planu poprzez istniejące zjazdy, a także poprzez drogi śródpolne w obrębie przyległych terenów rolnych;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§35. Ustalenia szczegółowe dla terenów B4.ZL, B7.ZL, B8.ZL, B9.ZL, B10.ZL, B11.ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu: lasy i dolesienia;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenów B4.ZL, B10.ZL, B11.ZL wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenów na zasadach dotychczasowych, a także poprzez drogi śródpolne w obrębie przyległych terenów rolnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – nie dotyczy;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§36. Ustalenia szczegółowe dla terenów B01.KD-D, B03.KD-D:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu B01.KD-D wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;

- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zgodnie z §15 pkt 2.

### **§37. Ustalenia szczegółowe dla terenów B02.KD-D:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej drogi dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się możliwość etapowej realizacji drogi – w pierwszym etapie adaptacja istniejącej szerokość pasa drogowego w liniach ewidencyjnego wydzielenia drogi śródpolnej, oznaczonej w rejestrze gruntów, jako rodzaj użytku droga, a w kolejnym etapie realizacja pasa uzupełniającego szerokości do 10 m w liniach rozgraniczających drogi, jak na rysunku planu; nie ustala się terminu drugiego etapu realizacji drogi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu B02.KD-D wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zgodnie z §15 pkt 2.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce planistycznej C**

### **§38. Ustalenia szczegółowe dla terenu C14.EW, C15.EW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywają się z linią rozgraniczającą terenu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie większa niż 6000 m<sup>2</sup>,
- 3) parametry elektrowni wiatrowych:
  - a) całkowita wysokość konstrukcji elektrowni wiatrowej liczona ze śmigłem w górnym położeniu: nie więcej niż 200 m,
  - b) średnica wirnika: nie więcej niż 140 m,
  - c) wysokość wieży elektrowni wiatrowej: nie więcej niż 130 m,
  - d) jednostkowa moc nominalna elektrowni wiatrowej: od 3 MW do 5 MW,
  - e) konstrukcja wieży: rurowa pełnościenna,
  - f) kolorystyka elektrowni wiatrowych dostosowana do krajobrazu, niekontrastująca z otoczeniem, o powierzchni matowej, minimalizującej powstawanie refleksów świetlnych,



- g) oznakowanie przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie terenu C.14.EW wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3; w obrębie terenu C.15.EW nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenów:
    - dla terenu C14.EW – od drogi powiatowej położonej poza obszarem planu, poprzez ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny C01.KD-X oraz drogę wewnętrzną C05.KDW,
    - dla terenu C15.EW – od drogi powiatowej położonej poza obszarem planu, poprzez ogólnodostępny ciąg pieszo- jezdny C03.KD-X oraz drogę wewnętrzną C04.KDW,
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §15 pkt 2 oraz dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w niniejszej uchwale, wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru, w tym wolnostojącego masztu, na którym zamontowane są specjalistyczne urządzenia pomiarowe (zestawy anemometryczne), na czas do 2 lat; maksymalna wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzona od średniego poziomu terenu wokół obiektu wynosi nie więcej niż 100 m.

### **§39. Ustalenia szczegółowe dla terenu C16.EW, C17.EW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie ustala się minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywają się z linią rozgraniczającą terenu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie większa niż 1500 m<sup>2</sup>,
- 3) parametry elektrowni wiatrowych:
  - a) całkowita wysokość konstrukcji elektrowni wiatrowej liczona ze śmigłem w górnym położeniu: nie więcej niż 101 m,
  - b) średnica wirnika: nie więcej niż 53 m,
  - c) wysokość wieży elektrowni wiatrowej: nie więcej niż 74 m,
  - d) jednostkowa moc nominalna elektrowni wiatrowej: do 0,8 MW,
  - e) konstrukcja wieży: rurowa pełnościenna,
  - f) kolorystyka elektrowni wiatrowych dostosowana do krajobrazu, niekontrastująca z otoczeniem, o powierzchni matowej, minimalizującej powstawanie refleksów świetlnych,
  - g) oznakowanie przeszkodowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie terenów wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenów: od drogi powiatowej poza obszarem planu poprzez ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny C03.KD-X i drogę wewnętrzną C02.KDW,
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zgodnie z §15 pkt 2.

**§40. Ustalenia szczegółowe dla terenów C28.MN/U, C30.MN/U, C31.MN/U, C32.MN/U, C33.MN/U, C35.MN/U, C37.MN/U:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - a) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zlokalizowanych w jednym budynku z funkcją mieszkalną lub w oddzielnym budynku,
  - b) zabudowa usługowa może być realizowana równocześnie z zabudową mieszkaniową, lub po jej realizacji,
  - c) dopuszcza się wolnostojącą zabudowę gospodarczą i garażową;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie więcej niż 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25%, a dla zabudowy usługowej nie więcej niż 15%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 35%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej teren od przyległej od strony wschodniej drogi powiatowej, dodatkowo dla terenu C37.MN/U - 10 m od linii rozgraniczającej teren od przyległej od strony południowej drogi powiatowej, dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej bliżej, linia zabudowy nie obowiązuje w stanie istniejącym oraz w przypadku nadbudowy budynku lub jego modernizacji,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>; nie dotyczy już wydzielonych nieruchomości, których powierzchnia jest mniejsza niż ustalona w planie, dla których dopuszcza się realizację zabudowy przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
  - f) inne: zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, a dla zabudowy gospodarczej lub garażowej nie wyżej niż 8 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,

- c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m; nie dotyczy zabudowy istniejącej,
- d) inne:
  - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu C35.MN/U zlokalizowany jest budynek podlegający ochronie konserwatorskiej – dawny ośmiorak dworski, zgodnie z §7 pkt 2 planowane inwestycje wymagają uzgodnienia WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie; na pozostałych terenach nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenów od przyległej drogi powiatowej poprzez istniejące zjazdy lub z istniejących zjazdów w obrębie poszczególnych terenów;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - miejsca postojowe dla funkcji łączonych mieszkaniowo-usługowych rozliczane są jak dla każdej funkcji osobno,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

#### **§41. Ustalenia szczegółowe dla terenów C2.MN, C4.MN, C6.MN, C8.MN, C10.MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie więcej niż 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony przyległej drogi gminnej poza obszarem planu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
  - f) inne: zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, a dla zabudowy gospodarczej lub garażowej nie wyżej niż 8 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
  - c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
  - d) inne:

- elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z drogi gminnej poza obszarem planu;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

#### **§42. Ustalenia szczegółowe dla terenów C12.MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie więcej niż 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 40%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od linii rozgraniczającej teren od strony przyległej drogi gminnej, położonej poza obszarem planu oraz 17 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi powiatowej, położonej poza obszarem planu,
  - e) zasady podziału na działki:
    - wielkość działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - f) inne: zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, a dla zabudowy gospodarczej lub garażowej nie wyżej niż 8 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
  - c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
  - d) inne:
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;



- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z przyległej drogi powiatowej położonej poza obszarem planu – poprzez istniejące zjazdy lub/i z przyległej drogi gminnej położonej poza obszarem planu,
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

#### **§43. Ustalenia szczegółowe dla terenów C22.MN, C24.MN, C26.MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie więcej niż 0,5,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 25%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40%,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej teren od strony przyległej drogi gminnej położonej poza obszarem planu, dodatkowo dla terenu C26.MN 8 m od granicy planu przebiegającej wzdłuż drogi powiatowej położonej poza obszarem planu,
  - e) zasady podziału na działki: wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, a dla zabudowy bliźniaczej nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
  - f) inne: zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, a dla zabudowy gospodarczej lub garażowej nie wyżej niż 8 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
  - c) szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
  - d) inne:
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność do terenów z przyległej drogi powiatowej położonej poza obszarem planu;
- b) zasady obsługi parkingowej:
  - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
  - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
  - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

#### **§44. Ustalenia szczegółowe dla terenów C1.R:**

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: odpowiednie dla gospodarki rolnej, w tym:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 40 m od linii rozgraniczających terenów infrastruktury – elektroenergetyka – elektrownie wiatrowe, 12 m od granicy lasu, 17 m od drogi powiatowej przebiegającej od wschodu poza obszarem planu, 8 m od drogi powiatowej przebiegającej od południa poza obszarem planu, 6 m od ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných C03.KD-X i C01.KD-X oraz od drogi gminnej poza północną granicą obszaru planu, 4 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg wewnętrznych C02.KDW, C04.KDW, C05.KDW,
  - e) zasady podziału na działki: nie ustala się,
  - f) inne:
    - strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie,
    - dopuszcza się wysunięcie w przestrzeń ponad terenem rolnym łopat wirników elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych na terenach EW – infrastruktury – elektroenergetyki – elektrowni wiatrowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek związany z produkcją rolną:
    - wysokość zabudowy: nie ustala się,
    - geometria dachu: nie ustala się,
    - elewacje budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
  - b) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, niebędące budynkami:
    - parametry i wskaźniki kształtowania tych obiektów i urządzeń dowolne, w zależności od rodzaju produkcji rolniczej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) dostępność do terenów: na zasadach dotychczasowych, z przyległych dróg publicznych poza obszarem planu, poprzez drogi śródpolne i ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne,
- b) zasady obsługi parkingowej – nie ustala się;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów zgodnie z §15 pkt 2 oraz dopuszcza się, z uwzględnieniem ograniczeń zabudowy, o których mowa w niniejszej uchwale, wybudowanie budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametrów wiatru, w tym wolnostojącego masztu, na którym zamontowane są specjalistyczne urządzenia pomiarowe (zestawy anemometryczne), na czas do 2 lat; maksymalna wysokość konstrukcji budowli (masztu) mierzona od średniego poziomu terenu wokół obiektu wynosi nie więcej niż 100 m.

**§45. Ustalenia szczegółowe dla terenu C3.RM, C5.RM, C7.RM, C9.RM, C11.RM:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - a) w gospodarstwie rolnym zabudowa zagrodowa służy działalności gospodarczej, jest częścią gospodarstwa rolnego i nie zmienia charakteru gruntów rolnych,
  - b) zabudowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie,
  - c) budynek mieszkalny może być realizowany równocześnie z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi lub po ich realizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 200 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych budynków nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od przyległej drogi gminnej poza obszarem planu, dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej bliżej, linia zabudowy nie obowiązuje w stanie istniejącym oraz w przypadku nadbudowy budynku lub jego modernizacji,
  - e) zasady podziału na działki – nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
    - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
    - szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
  - b) budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,
    - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi lub granicy z działką sąsiednią,

- kolorystyka budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenów z przyległej drogi położonej poza obszarem planu, a także poprzez drogi śródpolne w obrębie przyległych terenów rolnych;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§46. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.21.RM, C.23.RM, C.25.RM, C.27.RM:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - a) w gospodarstwie rolnym zabudowa zagrodowa służy działalności gospodarczej, jest częścią gospodarstwa rolnego i nie zmienia charakteru gruntów rolnych,
  - b) zabudowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie,
  - c) budynek mieszkalny może być realizowany równocześnie z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi lub po ich realizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 200 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych budynków nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 6 m od linii rozgraniczającej teren przyległej drogi gminnej poza obszarem planu,
  - e) zasady podziału na działki: nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
    - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
    - szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m;
    - elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
    - wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
  - b) budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie zagrodowej:
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,



- geometria dachu: nie ustala się,
- kolorystyka budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenów C.21.RM, C23.RM wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej – stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3; na pozostałych terenach nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenu z przyległej drogi gminnej położonej poza obszarem planu, a także poprzez drogi śródpolne w obrębie przyległych terenów rolnych lub w sposób dotychczasowy poprzez inne tereny;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§47. Ustalenia szczegółowe dla terenu C.29.RM, C34.RM, C36.RM:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
  - a) w gospodarstwie rolnym zabudowa zagrodowa służy działalności gospodarczej, jest częścią gospodarstwa rolnego i nie zmienia charakteru gruntów rolnych,
  - b) zabudowa to w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie,
  - c) budynek mieszkalny może być realizowany równocześnie z budynkami inwentarskimi i gospodarczymi lub po ich realizacji;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna – nie ustala się, maksymalna – nie ustala się,
  - b) powierzchnia zabudowy: dla budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej – powierzchnia zabudowy jednego budynku nie większa niż 200 m<sup>2</sup>, a dla pozostałych budynków nie ustala się,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od strony przyległej drogi powiatowej poza obszarem planu, dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej bliżej, linia zabudowy nie obowiązuje w stanie istniejącym oraz w przypadku nadbudowy budynku lub jego modernizacji,
  - e) zasady podziału na działki – nie ustala się;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej
    - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
    - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 25° do 45°, kalenica równoległa do drogi lub granicy z działką sąsiednią,
    - szerokość elewacji frontowej: nie więcej niż 18 m, przy czym szerokość elewacji frontowej nie dotyczy istniejącego budynku, podlegającego ochronie

- konserwatorskiej, dla tego budynku szerokość elewacji frontowej jak w stanie istniejącym,
- elewacje budynków: tynkowane w kolorze bieli, odcieni piasku, szarości, brązów lub z cegły, drewna albo kamienia; zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- kolorystyka pokrycia dachu: zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- wysokość posadowienia posadzki parteru – nie wyżej niż 0,60 m powyżej wysokości terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku,
- b) budynki gospodarcze lub inwentarskie w zabudowie zagrodowej:
  - wysokość zabudowy: nie więcej niż 11 m,
  - geometria dachu: nie ustala się,
  - kolorystyka budynków: zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu C36.RM zlokalizowany jest budynek podlegający ochronie konserwatorskiej – dawny ośmiorak dworski, zgodnie z §7 pkt 2 planowane inwestycje wymagają uzgodnienia WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie; na pozostałych terenach nie występują obszary lub obiekty wymagające ochrony lub objęte ochroną;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
  - a) dostępność do terenów z przyległej drogi powiatowej położonej poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy, a także poprzez drogi śródpolne w obrębie przyległych terenów rolnych i poprzez inne tereny – w sposób dotychczasowy;
  - b) zasady obsługi parkingowej:
    - minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z §13 pkt 8,
    - miejsca do parkowania realizowane w obrębie nieruchomości,
    - do liczby miejsc do parkowania zalicza się miejsca postojowe w garażu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z §14;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

#### **§48. Ustalenia szczegółowe dla terenów C13.ZL, C18.ZL, C19.ZL, C20.ZL, C38.ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu: lasy i dolesienia;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – nie ustala się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z §6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenów C13.ZL, C20.ZL, C38.ZL wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dostępność do terenów na zasadach dotychczasowych, a także poprzez drogi śródpolne w obrębie przyległych terenów rolnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – nie dotyczy;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zakazuje się.

**§49. Ustalenia szczegółowe dla terenów C01.KD-X, C03.KD-X:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren ogólnodostępnego ciągu pieszego - jezdni;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość dróg nie mniej niż 6 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu C01.KD-X wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zgodnie z §15pkt 2.

**§50. Ustalenia szczegółowe dla terenu C02.KDW, C04.KDW, C05.KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokości dróg nie mniej niż 5 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zgodnie z § 6;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w obrębie terenu C02.KDW, C05.KDW wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z §7 pkt 3;
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 6) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej – odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni trwałych dróg korytami otwartymi lub/i przewodami podziemnymi do odbiornika;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania: zgodnie z §15 pkt 2.

**Rozdział 6.**

**Postanowienia końcowe**

**§51.** Traci moc w zakresie objętym uchwałą, we fragmentach określonych granicami na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, uchwalony uchwałą Nr X/60/03 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 9 października 2003 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 181, poz. 3377 z dnia 21 listopada 2003 r.) z późniejszymi zmianami.

**§52.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rychwala.

**§53.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE

*Ireneusz Stachurski*

