

## **U C H W A Ł A Nr XXXVI/290/10**

### **RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE z dnia 3 marca 2010r**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) w związku uchwałą Nr XXII/186/05 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 18 marca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, zmienionej uchwałą Nr XV/91/08 z dnia 20 marca 2008r. Rada Miejska w Rychwale uchwała, co następuje:

### **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

#### **Rozdział 1.**

##### **Zakres obowiązywania planu.**

##### **§ 1.**

1. Stwierdza się zgodność ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap – I z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rychwał uchwalonego uchwałą Nr 225/LIV/98 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 27 kwietnia 1998r.
2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, Etap – I, zwany dalej planem.

##### **§ 2.**

Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 7 oraz od nr 10 do nr 18, oraz rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 8 i nr 9;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 19;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 20.

##### **§ 3.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) ścisłe linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
  - 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
  - 3) granica istniejącego złoża węgla brunatnego;
  - 4) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazujące stan prawny wynikający z innych przepisów należy aktualizować zgodnie ze stanem faktycznym bez wprowadzania zmian w planie.
4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref i obszarów biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

#### § 4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przed którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
- 4) obowiązującej, ścisłej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy zlokalizować frontową elewację budynku z zachowaniem styczności minimum w 70% linii elewacji frontowej, budynek na działce narożnikowej, na której zbiegają dwie obowiązujące linie zabudowy należy sytuować przy jednej, wybranej obowiązującej linii zabudowy, drugą linię, dla tego budynku, należy uznać za nieprzekraczalną;
- 5) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, podziemną infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 6) przeznaczeniu podstawowym, dominującym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 8) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 11) usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko określonego w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu;

- 12) usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, powodują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko określone w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu;
- 13) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 14) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 15) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu;
- 16) budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek definiowany w art.3 pkt 2a ustawy prawo budowlane (Dz. U. 2006r Nr 156 poz. 1118);
- 17) usługi rzemiosła – należy przez to rozumieć usługi określone tak w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 5.**

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) **MN/UR** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług rzemiosła;
- 4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) **RM,M** – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **R** – tereny upraw rolnych;
- 7) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 8) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 9) **UR/MN** – tereny zabudowy usług rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) **P/U** – tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 11) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów i zabudowy usługowej;
- 12) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- 13) **ITW** – tereny infrastruktury technicznej - ujęcie wody z hydrofornią;
- 14) **ITE** – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe;
- 15) **ZL** – tereny zalesień;
- 16) **Ł** – tereny trwałych użytków zielonych;
- 17) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 18) **KD-GP** - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 19) **KD-G** – tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
- 20) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;

- 21) **KD-L** – tereny dróg publicznych – ulice klasy drogi lokalnej;
- 22) **KD-D** – tereny dróg publicznych – ulice klasy drogi dojazdowej;
- 23) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## § 6.

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 5, w tym także obiekty zaliczane do mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 13, ciągi komunikacji pieszej, można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:
  - 1) tereny dróg publicznych: KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D,
  - 2) tereny infrastruktury technicznej - ujęcie wody z hydrofornią ITW
3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.
4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

## § 7.

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

## Rozdział 3.

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

## § 8.

1. Obszar planu położony jest poza strefami podlegającymi ochronie przyrodniczej.

Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:

  - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
  - b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
  - c) tereny zieleni izolacyjnej ZI oraz miejsca wskazane dla obowiązkowej lokalizacji terenów biologicznie czynnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, należy kształtować w sposób zapewniający izolację przed hałasem, w szczególności poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej o różnym składzie gatunkowym, w tym także zimnozielonej. Nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi.
2. Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i nie są zagrożone powodzią. Nie znajdują się w granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych wód otwartych.
3. Na terenie ITW – ujęcia wody z hydrofornią w promieniu 10m od studni znajduje się w strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody, na terenie tym należy stosować się do ustaleń decyzji ustanawiającej strefę.

4. Tereny objęte planem aktualnie nie są ustanowione terenami górnictwymi. Teren na załączniku nr 2 we wsi Broniki w obrębie geodezyjnym Franki znajduje się na obszarze zalegania węgla brunatnego, na terenie pola „Kuchary Kościelne”, na terenie planowanego obszaru górnictwa odkrywki „Piaski”. Możliwość uzyskiwania pozwoleń na budowę dla realizacji inwestycji o funkcjach zgodnych z aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustaleniami niniejszego planu istnieje do czasu wejścia w życie zmiany planu sporządzanej dla terenu górnictwa, jeżeli teren górnictwa zostanie w przyszłości ustanowiony i jeśli taka zmiana zostanie podjęta i uchwalona.

#### **Rozdział 4.**

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

##### **§ 9.**

Teren przedstawiony na załączniku graficznym nr 1 we wsiach Święcia znajduje się na terenie górnokredowego zbiornika szczelinowo-porowego GZWP nr 151 Turek-Konin-Koło. W celu ochrony obszaru GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

##### **§ 10.**

1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów środowiska w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną, które jest regulowane przepisami odrębnymi w szczególności: art. 139 prawa ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008r Nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami) - przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych eksploatacją dróg zapewniają zarządzący tymi obiektami, oraz § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami) - budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.
3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.
4. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
5. Tereny oznaczone symbolami MN/U, MN/UR, MN,U kwalifikuje się do terenów mieszkaniowo – usługowych, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
6. Tereny oznaczone symbolami RM oraz RM,M kwalifikuje się do terenów zabudowy zagrodowej dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).

7. Na terenie 1UR/MN – terenie zabudowy usług rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (załącznik nr 10), istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może pozostać lub może być lokalizowana nowa wyłącznie, jeśli działalność rzemieślnicza nie powoduje przekroczenia standardów środowiska w tym hałas, wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być lokalizowana za II linią zabudowy w odległości powyżej 90m od krawędzi jezdni drogi krajowej.
8. Obowiązkowe miejsce lokalizacji zieleni izolacyjnej w ramach obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1MN/UR (załącznik nr 1), 2RM,M (załącznik nr 9), 1UR/MN (załącznik nr 10), oraz 14MN (załącznik nr 15) wskazano na rysunku planu. Jeżeli mimo wykonania zieleni izolacyjnej w miejscu wskazanym na terenie 1MN/UR na załączniku nr 1, działalność na terenie 1MN/UR stanowi źródło hałasu o wartościach wykraczających poza dopuszczalne wartości dla sąsiedniej zabudowy zagrodowej, należy stosować środki zabezpieczające takie jak ekrany dźwiękochłonne, dodatkowe pasy zieleni izolacyjnej lokalizowane na nieruchomości własnej. Jeżeli w trakcie użytkowania obiektów poziom hałasu od drogi krajowej spowoduje przekroczenie hałasu wymaganego dla zabudowy mieszkaniowej na terenach 2RM,M (załącznik nr 9), 1UR/MN (załącznik nr 10), oraz na terenie 14MN (załącznik nr 15) należy stosować ekrany dźwiękochłonne zgodnie z przepisami odrębnymi wskazanymi w ust. 2.
9. Do celów grzewczych i grzewczo-technologicznych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw węglowych wysokoemisyjnych. Dopuszcza się stosowanie paliw węglowych wyłącznie w wysokosprawnych i niskoemisyjnych kotłach węglowych retortowych o sprawności wynoszącej powyżej 80%.
10. Na obszarze planu, poza terenem 1P/U (załącznik nr 7) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.
11. Na obszarze planu, poza terenami P/U oraz P,U zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

## § 11.

Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

1. wytwórcy odpadów zobowiązani są do ich selektywnej zbiórki, umożliwiającej późniejszy odzysk lub unieszkodliwienie, zgodnie z wymogami ochrony środowiska;
2. odpady komunalne winny być segregowane i zagospodarowane zgodnie z planem gospodarki odpadami;
3. odpady niebezpieczne, w szczególności oleje odpadowe, zużyte baterie i akumulatory winny być gromadzone w hermetycznych pojemnikach i przekazywane uprawnionym odbiorcom w celu ich odzysku lub unieszkodliwienia;
4. zakazuje się na terenie planu tworzenia składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów;
5. w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
6. dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, zlokalizowanych na terenach ulic publicznych i na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
7. masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w miejscu wskazanym przez miasto lub w sposób zgodny z przepisami prawa.

## § 12.

Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych:

Ustala się strefę 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV. Dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości wydziela się pas technologiczny. Przy projektowaniu i realizacji dopuszczonych w tych pasach obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości oraz zachować wymagania norm oraz przepisów. Zagospodarowanie terenu i zabudowę w zbliżeniu do linii średniego i niskiego napięcia należy uzgadniać z właścicielem sieci. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

## Rozdział 5.

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

## § 13.

1. Teren w Rychwale, przedstawiony na załączniku nr 5 położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Rychwała, wpisanej do rejestru zabytków (A-466/207 z dnia 31 grudnia 1991r). Wszelkie inwestycje na działce o nr ewidencyjnym 1271/8 wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.
2. Teren w Rychwale, przedstawiony na załączniku nr 6 obejmuje się ochroną planem. Teren jest położony pomiędzy strefami ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Rychwała i dawnego parku dworskiego, wpisanymi do rejestru zabytków. Planowane zagospodarowanie i zabudowa tego terenu powinny być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem w zakresie skali i formy architektonicznej. Inwestycje na tym terenie wymagają uzyskania przez inwestora pozytywnej opinii WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.
3. Na terenie działki nr 79/2 (6MN/U) w Jaroszewiczach Rychwalskich wskazanym na załączniku nr 12 znajduje się strefa występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.
4. Na obszarze całego planu w przypadku realizacji inwestycji związanych z 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.Wszelkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu – Delegatura w Koninie.

5. W przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych na pozostałych terenach objętych planem przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 14.**

Sieci infrastruktury technicznej realizowane jako sieci publiczne powinny być prowadzone przede wszystkim przez tereny IT oraz tereny w liniach rozgraniczających dróg powiatowych i gminnych za zgodą zarządcy drogi, a także przez tereny dróg wewnętrznych. Zakłada się maksymalne absorbowanie wód deszczowych na terenie planu. W tym celu należy na każdym terenie funkcjonalnym zachować wymaganą powierzchnię biologicznie czynną.

#### **§ 15.**

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać: wyznaczonych na rysunku planu ścisłych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz w stosunku do granic sąsiednich działek budowlanych przepisów § 12 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r z późniejszymi zmianami) o ile w § 21 oraz w ustalenia szczegółowych nie dopuszczono innej lokalizacji.
2. Należy zachować wyznaczone odległości na załącznikach nr 7,9,10 od drogi krajowej, gdzie poszczególne linie na rysunku planu oznaczają:
  - 1) linia I – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 25m od krawędzi jezdni,
  - 2) linia II – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 90m od krawędzi jezdni.
3. Teren 3MN/U przedstawiony na załączniku graficznym nr 6 w Rychwale teren podlega ochronie akustycznej, należy stosować rozwiązania pozwalające na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenu objętego ochroną akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenu 13MN na działce o nr ewidencyjnym 657/11 w Rychwale przedstawionym na załączniku nr 11 dopuszcza się lokalizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w odległości większej lub równej 45m od krawędzi jezdni drogi krajowej pod warunkiem wykonania na terenie 1ZI zieleni izolacyjnej. W przypadku, gdy mimo wykonania zieleni izolacyjnej, podczas użytkowania obiektów droga krajowa będzie stanowić źródło hałasu o wartościach wykraczających poza wartości dopuszczalne wg przepisów szczególnych dla zabudowy mieszkaniowej, należy zastosować dodatkowe środki zabezpieczające w szczególności ekrany dźwiękochłonne lub inne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
5. Dla terenu 14MN na działkach o nr ewidencyjnych 363/2 i 363/3 w Siąszycach przedstawionym na załączniku nr 15 dopuszcza się lokalizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w odległości większej lub równej 42m od krawędzi jezdni drogi krajowej pod warunkiem wykonania na terenie działki 363/3 zieleni izolacyjnej. W przypadku, gdy mimo wykonania zieleni izolacyjnej podczas użytkowania obiektów droga krajowa będzie stanowić źródło hałasu o wartościach wykraczających poza wartości dopuszczalne wg przepisów szczególnych dla zabudowy mieszkaniowej, należy zastosować dodatkowe środki zabezpieczające w szczególności ekrany dźwiękochłonne lub inne.



## § 16.

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

- 1) budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, miejsce lokalizacji stacji transformatorowych wskazano na rysunku planu;
- 3) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową;
- 4) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych) nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;
- 5) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków przemysłowych i bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- 7) ulice powinny być wyposażone w kanalizację deszczową;
- 8) wszystkie zrzuty wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych parkingów o powierzchni większej niż 200m<sup>2</sup>:
  - a. jeśli wody opadowe i roztopowe są odprowadzane do gruntu, muszą odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b. jeśli wody opadowe i roztopowe są odprowadzane do kanalizacji deszczowej należy to wykonać na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 9) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone do punktu zlewowego przy oczyszczalni przez koncesjonowanego przewoźnika;
- 10) na terenach rolnych na załącznikach nr 2 (Franki), nr 4,6,8,9,10,13 (Rychwał) 18 (Rybie) znajdują się urządzenia melioracji wodnych - tereny te są zdrenowane. Na działkach nr 1907 (zał. nr 6) oraz 857 (zał nr 8) oprócz sączków występują rurociągi  $\varnothing$  0,3m i  $\varnothing$  0,6m. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, realizacja inwestycji na tych terenach wymaga uzgodnienia z Gminną Spółką Wodną w Rychwale. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie;
- 11) wzdłuż rowu stanowiącego wschodnią granicę działki o nr ewid. 659/4 w Rychwale na załączniku nr 10, oraz wzdłuż rowu stanowiącego zachodnią granicę terenu działki o nr ewid. 375 w Jaroszewiczach Rychwalskich, na załączniku nr 12, także wzdłuż rowu na załączniku nr 7 w Rybiu, należy zachować nie ogrodzone pasy technologiczne o szerokości minimum 3m, umożliwiające dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji;
- 12) zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków i wszelkich zanieczyszczeń;
- 13) budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 14) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, olej, energia elektryczna lub inne odnawialne źródła energii.

## § 17.

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

1. potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

2. należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mogą to być jedno miejsce w garażu i dwa postojowe, lub dwa miejsca w garażu i jedno postojowe, lub trzy miejsca w garażu lub 3 postojowe);
3. należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 30m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej w obiektach usługowych;
4. miejsca postojowe dla terenu IMN,U ustala się na publicznych miejscach postojowych na rynku.

## § 18.

1. Jako podstawową, sieć komunikacji drogowej ustala się następujące tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia:
  - a) droga krajowa nr 25, projektowana jako droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KD-GP, jej przebieg na załącznikach nr 7, 10, 11, 15 ustala się w istniejących liniach rozgraniczających (poza obszarem planu);
    - na załączniku nr 9 w Rychwale, planuje się teren poszerzenia drogi krajowej dla budowy ronda na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką nr 443;
    - zakazuje się budowy nowych zjazdów z drogi krajowej, obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej jest możliwa wyłącznie poprzez istniejący i projektowany układ dróg gminnych, miejsca włączenia do dróg gminnych na załącznikach nr 7, 10, 11, 15 wskazano na załącznikach graficznych do uchwały;
    - włączenie drogi 3KD-D (zał. nr 9) do drogi krajowej jest możliwe wyłącznie poprzez drogę gminną 1KD-L na istniejącym skrzyżowaniu tej drogi z drogą krajową, zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi krajowej na drogę 3KD-D, oraz skrzyżowań innych niż istniejące skrzyżowanie drogi krajowej z drogą przez Józefów -1KD-L;
    - infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą krajową należy prowadzić poza pasem drogowym drogi krajowej, w szczególności na terenie na załączniku nr 9 w liniach rozgraniczających drogi równoległej do drogi krajowej oznaczonej symbolem 3KD-D;
  - b) droga wojewódzka nr 443, projektowana jako droga klasy głównej, oznaczona symbolem 1KD-G, jej przebieg na załącznikach nr 6 i 13 ustala się w istniejących liniach rozgraniczających (poza obszarem planu);
    - na załączniku nr 9 w Rychwale planuje się teren poszerzenia drogi wojewódzkiej dla budowy ronda na skrzyżowaniu z drogą krajową nr 25, do czasu przebudowy skrzyżowania wraz ze szczegółowym określeniem pasa drogowego i dostępności do drogi wojewódzkiej na podstawie projektu budowlanego przebudowy skrzyżowania, teren użytkowany będzie na dotychczasowych zasadach z zachowaniem dotychczasowej dostępności;
    - dostęp do drogi wojewódzkiej na działkę o nr ewid. 1907 w Rychwale – na załączniku nr 6 powinien się odbywać istniejącym zjazdem z tej drogi;
    - dostęp do działki o nr ewid. 338 w Jaroszewiczach Rychwalskich – na załączniku nr 13 projektuje się z drogi powiatowej nr 3244P, zakazuje się realizacji zjazdu na tę działkę z drogi wojewódzkiej;
    - zakazuje się podziałów geodezyjnych powodujących konieczność dodatkowych zjazdów z drogi wojewódzkiej;
    - infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą wojewódzką należy prowadzić poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej, w obrębie jezdni można projektować lokalizację celem przejścia poprzecznego, a w pasie drogowym celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń;

- c) drogę powiatową nr 3241P w Świąciach na załączniku nr 1, drogę powiatową nr 3240P we Frankach na załączniku nr 2, drogę powiatową nr 3244P w Jaroszewiczach Rychwalskich na załączniku nr 12, drogę powiatową nr 3249P w Grochowach na załącznikach nr 16 i 17 ustala się w istniejących liniach rozgraniczających (poza obszarem planu);
- planuje się narożne ścięcie działki nr 338 dla poszerzenia skrzyżowania drogi powiatowej nr 3244P z drogą wojewódzką nr 443 w Jaroszewiczach Rychwalskich na załączniku nr 13 oznaczone symbolem 1KD-Z;
- d) drogi gminne:
- planuje się poszerzenie drogi 1KD-D od 2,5m do 5m i kontynuację drogi 2KD-D o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 11m wskazane na załączniku nr 4 w Rychwale,
  - planuje się poszerzenie drogi 1KD-L do 16m, nowe drogi 3KD-D o szerokości 16m, 4KD-D, o szerokości 12m, oraz poszerzenie drogi 5KD-D o 3m wskazane na załączniku nr 9 w Rychwale.
2. Publiczne ciągi komunikacji jezdnej, pieszo-jezdnej, rowerowej i pieszej można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zasadami współzycia społecznego.
  3. Niepubliczne drogi wewnętrzne to drogi od 1KDW do 11KDW i 13KDW o szerokość 10m oraz 12KDW, 14KDW i 15KDW o szerokości 16m w liniach rozgraniczających.
  4. Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować na każdym terenie za zgodą właściciela, w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współzycia społecznego.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 19.**

Nie ustala się obowiązku przeprowadzania scaleń na obszarze planu. Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Dopuszcza się nowe podziały pod dowolnym kątem w stosunku do pasa drogowego. Dopuszcza się podział działek na poszerzenie sąsiednich nieruchomości. W wyniku takiego podziału i łączenia muszą powstać działki o parametrach zgodnych z ustaleniami planu.

Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i istniejące pokrycie szatą roślinną utrudniają ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być scalone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami. Podziały działek nie mogą powodować konieczności tworzenia zjazdów z drogi krajowej i wojewódzkiej.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 20.**

1. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na terenach P,U i P/U, na terenie 1R, oraz w pasach drogowych za zgodą zarządcy drogi we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 100m między kolejnymi. Na terenach zabudowy nie mogą one przekraczać wysokości ustalonej dla budowli. W liniach rozgraniczających dróg oraz na terenie 1R nie mogą przekraczać wysokości 4m.
2. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń reklamowych na dachach budynków, urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach. Na elewacjach budynków

dopuszcza się wyłącznie szyldy informujące o prowadzonej działalności umieszczone w formie estetycznej kompozycji w miejscach wyznaczonych wskazanych w projektach budowlanych.

3. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt, należy zamiar ich budowy zgłosić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Sił Powietrznych SZ RP (na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003r w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych – Dz. U. z 2003r Nr 130, poz.1193).

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 21.**

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z gotowych pręseł z prefabrykowanego betonu i żelbetu.
2. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków oraz położenia kalenic dachów.
3. Budynki istniejące, które położone są przed linią zabudowy - na terenie przeznaczonym pod zabudowę, można remontować, przebudowywać i rozbudowywać z zastosowaniem okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, przy czym rozbudowa nie może powodować zmniejszenia odległości od drogi.
4. Dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na terenach MN; RM,M; MN/U; 2MN,U; UR/MN ich budowę w odległości 1,5m od granic działki. Obiekty te można także lokalizować bezpośrednio przy granicy zgodnie z obowiązującymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przepisami szczególnymi.
5. Dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu 1,5m od granic działki na terenie 1MN,U.
6. Nie planuje się lokalizacji innych budynków na terenach wskazanych w pkt.4 oraz budynków na innych terenach niż wskazane w punkcie 4 i 5 bezpośrednio przy granicach działek lub w zbliżeniu do nich.

#### **§ 22.**

Na terenach objętych planem o ile ustalenia szczegółowe Działu II nie nakazują inaczej, oraz poza terenami objętymi ochroną konserwatorską, gdzie obowiązują ustalenia § 13 ust.1 i ust.2, obowiązują:

- 1) Dla budynków mieszkalnych, oraz mieszkalno-usługowych ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy dla tych budynków powinny być strome, o kącie nachylenia od 25 stopni do 45 stopni;
- 2) Rzędna stanu zerowego (poziom wierzchu posadzki parteru) budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie może być wyżej niż 45cm powyżej powierzchni gruntu rodzimego;
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;
- 4) Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącego nachylenia połaci dachowych;
- 5) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą budynków gospodarczych i garaży;

- 6) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy;
- 7) Dopuszcza się inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia;
- 8) O ile ustalenia szczegółowe tego nie precyzują, geometria dachów pozostałych budynków dowolna;
- 9) Na działkach zabudowanych wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w połączeniu z podnoszeniem jakości i standardu obiektów istniejących;
- 10) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN/U, terenach infrastruktury technicznej IT, zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowywania terenu innego niż tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych.

### § 23.

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

## DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 10.

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej, oznaczonych symbolami od 1MN do 15 MN.**

### § 24.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **od 1MN do 15 MN** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

### § 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1MN do 15 MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, lokalizacji usług uciążliwych;
- 2) wykonywania piwnic, jeśli wody gruntowe są na głębokości  $\leq 2,15$  m pod powierzchnią terenu.

### § 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1MN do 15 MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	10,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
6	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m <sup>2</sup> ]	700
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
8	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	20
9	Układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy w przypadku dachów dwuspadowych	równoległy
10	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 4) kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego;
- 5) dachy należy wykonać dwuspadowe lub wielospadowe z uwzględnieniem §22 pkt 6;
- 6) na terenach od 2MN do 12 MN dopuszcza się także wydzielanie działek dostępnych wyłącznie z dróg wewnętrznych, nie przylegających do dróg wyznaczonych na rysunku planu, na działkach tych zabudowę należy lokalizować w odległości 5m od granic z drogami wewnętrznymi.

## **Rozdział 11.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczonych symbolami od 1MN/U do 8MN/U.**

#### **§ 27.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1MN/U do 8MN/U** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi nieuciążliwe

#### **§ 28.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1MN/U do 8MN/U** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) wykonywania piwnic, jeśli wody gruntowe są na głębokości  $\leq 2,15$  m pod powierzchnią terenu;
- 3) zakazuje się podziału terenów 3MN/U (na zał. nr 6) i 8MN/U (na zał. nr 13).

## § 29.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1MN/U do 8MN/U** ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach 1MN/U, 2 MN/U, 3MN/U [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach od 4MN/U do 8MN/U [m] - do kalenicy	10,5
4	Maksymalna wysokość budowli [m]	11,5
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy dla terenów 1MN/U, 2 MN/U, 3MN/U	2
6	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy dla terenów od 4MN/U do 8MN/U (przy czym trzecia wyłącznie w użytkowym)	3
7	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
8	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	700
9	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	40
10	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki[ m ]	20
11	Układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno- usługowych i usługowych	równoległy
12	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden mieszkalny jednorodzinny z wbudowanymi usługami, lub jeden mieszkalny jednorodzinny i jeden usługowy oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) na terenie 1MN,U (na zał nr 5), dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 4) na terenie 3MN/U (na zał. nr 6), który to teren objęto ochroną konserwatorską zgodnie z §13 ust.2 zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami powyższymi oraz dodatkowo zaleceniami WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie: należy wykonać pokrycie dachów dachówką, forma architektoniczna obiektów powinna nawiązywać do tradycji zabudowy Rychwała. Projekty budowlane należy uzgadniać z WWKZ w Poznaniu - Kierownikiem Delegatury w Koninie.

## Rozdział 12.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług rzemiosła oznaczonego symbolem 1 MN/UR.**

### § 30.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/UR** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa związana z działalnością rzemieślniczą

### § 31.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1MN/UR** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	10,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	11,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (przy czym trzecia wyłącznie w poddaszu użytkowym)	3
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	50
7	Układ kalenicy dachu budynku frontowego w relacji do linii zabudowy	równoległy

- 2) na działce można zrealizować jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i dowolną ilość budynków przeznaczonych dla funkcji rzemieślniczej;
- 3) dla funkcji mieszkaniowej na działce obowiązuje zachowanie odpowiednich warunków akustycznych;
- 4) część powierzchni biologicznie czynnej wymaganej w bilansie terenu należy wykonać w miejscu wskazanym na rysunku planu w formie pasa zieleni izolacyjnej;
- 5) zakazuje się podziałów terenu.

## Rozdział 13.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem **1RM**.

### § 32.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1RM** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych

### § 33.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się pozostawienie istniejącej zabudowy zagrodowej



2) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalna wysokość budynków[m]	11,5
2	Maksymalna wysokość budowli [m]	12,5

3) dachy zabudowy muszą być strome o kątach nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni;

4) zakazuje się podziału terenu.

#### Rozdział 14.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 1RM,M i 2RM,M.

#### § 34.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1RM,M i 2RM,M przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

#### § 35.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1RM,M i 2RM,M ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach pozostawia się istniejącą zabudowę zagrodową, która może być uzupełniana zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 2) dla zabudowy zagrodowej ustala się maksymalną wysokość budynków 11,5m, maksymalną wysokość budowli 12,5m, dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	10,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
6	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	700
7	Maksymalna powierzchnia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie 1RM,M [ m <sup>2</sup> ]	1000
8	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	40
9	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	20
10	Układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy	równoległy
11	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

- 4) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 5) powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 6) kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego.

## **Rozdział 15.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 2RM.**

#### **§ 36.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **2RM** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych

#### **§ 37.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2RM** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) sytuowania budowli i urządzeń reklamowych;
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

Dla budynków rolniczych ustala się maksymalną wysokość budynków 11,5m, maksymalną wysokość budowli 12,5m, dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni.

## **Rozdział 16.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu upraw rolnych oznaczonego symbolem 1R.**

#### **§ 38.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1R** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne  
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: rozbudowa istniejącej zabudowy zagrodowej

#### **§ 39.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1R** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, lokalizowania nowych siedlisk rolniczych;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

Dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych, budynków inwentarskich i gospodarczych towarzyszących istniejącej na terenach 2RM,M oraz 1RM zabudowie zagrodowej. Dla budynków rolniczych ustala się maksymalną wysokość budynków 11,5m, maksymalną wysokość budowli 12,5m, dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni.

## Rozdział 17.

### Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolem 1 MN,U i 2MN,U.

#### § 40.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1 MN,U i 2MN,U:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa

#### § 41.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1 MN,U i 2MN,U obowiązuje zakaz:

lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz usług uciążliwych

#### § 42.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1 MN,U i 2MN,U ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1MN,U (na zał. nr 5), obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7,5
2	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy (przy czym druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym)	2
3	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	0
4	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	100
5	Układ kalenic dachu obiektu w relacji do linii zabudowy ulic	równoległy

- 2) na terenie 1MN,U dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy lub w zbliżeniu do granic,
- 3) na terenie 1MN,U który to teren położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Rychwała, zabudowę należy kształtować zgodnie z zaleceniami WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie, forma architektoniczna obiektów powinna nawiązywać do tradycji zabudowy Rychwała. Projekty budowlane należy uzgadniać z WWKZ w Poznaniu - Kierownikiem Delegatury w Koninie, obowiązują ustalenia ogólne zawarte §13 ust.1.

4) dla terenu 2MN,U (załącznik nr 17) obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalna wysokość zabudowy do kalenicy - [m]	9,5
2	Maksymalna wysokość budowli [m]	10,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	2
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	50
6	Układ kalenicy dachu w relacji do linii zabudowy w przypadku dachów dwuspadowych	równoległy
7	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

5) na terenie 2MN,U można zrealizować jeden budynek mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy.

**Rozdział 18.**  
**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1 U.**

**§ 43.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **1 U**:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – stacja paliw (istniejąca adaptowana w planie)

**§ 44.**

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1 U** ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla terenu **1U** obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	6
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	1
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	10
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	40

2) zakazuje się podziału terenu;

3) dachy zabudowy dowolne.

**Rozdział 19.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług rzemiosła z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 1UR/MN.**

#### § 45.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1UR/MN** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług rzemiosła

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

#### § 46.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1UR/MN** ustala się następując szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie pozostawia się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, którą można wydzielić jako odrębną nieruchomość, dopuszcza się wydzielenie drugiej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub działki przeznaczonej pod usługi rzemiosła i budynek mieszkalny jednorodzinny, pod warunkiem spełnienia wymogów ustalonych w §10 ust.4 oraz §10 ust.5;
- 2) na terenie 1UR/MN część wymaganej powierzchni biologicznie czynnej należy wykonać w miejscu wskazanym na rysunku planu (zał. nr 10);
- 3) dla terenu na którym planuje się wykonywanie działalności i zabudowę związaną wyłącznie z działalnością rzemieślniczą obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,4
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	6
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	1
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	40
7	Minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod rzemiosło [m <sup>2</sup> ]	4000

- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0.5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] - do kalenicy	10,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	11,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych (trzecia wyłącznie w poddaszu użytkowym)	3
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
6	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	700
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	40
8	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [ m ]	20
9	Układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy	równoległy
10	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1

- 5) na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną jednorodziną można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 6) powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną jednorodziną łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 7) kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkalną jednorodziną łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego.

## **Rozdział 20.**

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy obiektów produkcyjnych, baz i składów z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1P/U.**

### **§ 47.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1P/U** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, baz i składów

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa

### **§ 48.**

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1P/U** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie związanego z przeznaczeniem terenu, poza tymczasowym użytkowaniem leśnym i rolniczym terenów;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, hoteli i moteli;
- 3) składowania jakichkolwiek odpadów.

### **§ 49.**

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1P/U** ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie [ % powierzchni działki, nieruchomości składającej się z kilku działek]	20
2	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	2500
3	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki, nieruchomości]	40
4	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	30
5	Maksymalna wysokość budynków [m]	12
6	Maksymalna wysokość budowli [m]	51
7	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1

- 2) dachy budynków dowolne.

## Rozdział 21.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, baz i składów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od 1P,U do 3P,U.**

### § 50.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1P,U do 3P,U** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, baz i składów, zabudowa usługowa

przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca adaptowana w planie zabudowa mieszkaniowa

### § 51.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1P,U do 3P,U** obowiązuje zakaz:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, hoteli i moteli;
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów.

### § 52.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1P,U do 3P,U** ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie [ % powierzchni działki, nieruchomości składającej się z kilku działek]	20
2	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [ m <sup>2</sup> ]	5000
3	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki, nieruchomości]	60
4	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	50
5	Maksymalna wysokość budynków [m]	12
6	Maksymalna wysokość budowli [m]	51
7	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,2

- 2) dachy budynków dowolne.

## Rozdział 22.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami 1IT i 2IT.**

### § 53.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1IT i 2IT**:

przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, istniejącej i projektowanej sieci uzbrojenia podziemnego.

#### § 54.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **IT**, obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu. Teren może własnościowo stanowić część przyległych działek budowlanych, jednak nie można go grodzić. Ogrodzenie działek budowlanych powinno być wykonane w linii rozgraniczającej terenów MN/U.

### Rozdział 23.

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu infrastruktury technicznej oznaczonego symbolem 1ITW.**

#### § 55.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1ITW**  
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - ujęcie wody z hydrofornią

#### § 56.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ITW** obowiązuje zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu. Obowiązuje stosowanie przepisów szczególnych.

### Rozdział 24.

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych oznaczonych symbolami od 1ITE do 2ITE.**

#### § 57.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1ITE do 2ITE** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne - stacje transformatorowe.

#### § 58.

Na terenie oznaczonym symbolami przeznaczenia **od 1ITE do 2ITE** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej.

#### § 59.

Na terenie oznaczonym symbolami przeznaczenia **od 1ITE do 2ITE** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdego terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0.6
2	Maksymalna wysokość budynków- do kalenicy [m]	4,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy	1
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	0
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	60



- 2) geometria dachu dowolna.

## **Rozdział 25.**

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu projektowanych zalesień oznaczonych symbolem ZL.**

#### **§ 60**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **ZL** przeznaczenie:  
podstawowe: zalesienia

#### **§ 61.**

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **ZL** ustala się zakaz:  
wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu.

## **Rozdział 26.**

### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów trwałych użytków zielonych oznaczonych symbolem od 1Ł do 4Ł.**

#### **§ 62.**

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1Ł do 4Ł**:  
podstawowe: trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska, rowy, pobocza rowów

#### **§ 63.**

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **od 1Ł do 4Ł** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów melioracji;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 3) zmiany stosunków wodnych;
- 4) lokalizowania parkingów, składów pojazdów i złomu;
- 5) sadzenia drzew i krzewów na terenach przy rowach melioracyjnych.

#### **§ 64.**

Dla terenów **od 1Ł do 4Ł** należy stosować ustalenia ogólne zawarte w §16 punkty 11 i 12.

## **Rozdział 27.**

### **Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni izolacyjnej oznaczonej symbolem 1ZI.**

#### **§ 65.**

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1ZI**:  
podstawowe: zieleń izolacyjna  
dopuszczalne, uzupełniające: obiekty obsługi technicznej i urządzenia pomocnicze

## § 66.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1ZI** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania jakichkolwiek funkcji i obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych.

## § 67.

Dla terenu **1ZI** należy stosować ustalenia ogólne zawarte w §8 punkt 1c.

## Rozdział 28.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej - klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem 1KD-GP.**

## §68.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-GP** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego

## § 69.

1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KD-GP** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.1 pkt. a.
2. Zakazuje się podziałów terenu **1KD-GP** innych niż wydzielających działkę dla poszerzenia pasa drogowego.

## Rozdział 29.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej –klasy drogi głównej oznaczonej symbolem 1KD-G.**

## § 70.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-G** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej.

## § 71.

1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KD- G** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.1 pkt. b.
2. Zakazuje się podziałów terenu **1KD-G** innych niż wydzielających działkę dla poszerzenia pasa drogowego.

## Rozdział 30.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej –klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KD-Z.**

## § 72.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-Z** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

## § 73.

1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KD-Z** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.1 pkt. c.
2. Zakazuje się podziałów terenu **1KD-Z** innych niż wydzielających działkę dla poszerzenia pasa drogowego.

## Rozdział 31.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów drogi publicznej - klasy drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 1KD-L.**

## § 74.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KD-L** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej,  
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej

## § 75.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KD-L** ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej.

## § 76.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **1KD-L** ustala się następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu wynosząca 16m,
- 2) drogę 1KD-L należy wykonać z obustronnymi chodnikami o szerokości minimum 1,5m każdy.

## Rozdział 32.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami od 1KD-D do 5KD-D.**

## § 77.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KD-D do 5KD-D** przeznaczenie:  
przeznaczenie podstawowe: droga, ulica klasy dojazdowej,  
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

## § 78.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1KD-D do 5KD-D** ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej.

## § 79.

Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1KD-D do 5KD-D** ustala się następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych ulic powinna być zgodna z ustaleniami §18 ust.1 pkt d;
- 2) ulice 1KD-D, 2KD-D należy wykonać z obustronnymi chodnikami o szerokości minimum 1,5m każdy, ulice od 3KD-D do 5KD-D należy wykonać minimum z jednym chodnikiem każda.

## Rozdział 33.

### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 1KDW do 15KDW.**

## § 80

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **od 1KDW do 15KDW** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

## § 81.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **od 1KDW do 15KDW** ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej.

## § 82.

Dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia ustala się następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych zgodna z §8 ust.3 z narożnymi ścięciami zgodnie z załącznikami graficznymi;
- 2) drogi KDW należy wykonać z obustronnymi chodnikami o szerokości minimum 1,5m każdy.

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

#### **Rozdział 34.**

#### **Ustalenia końcowe**

##### **§ 83.**

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

##### **§ 84.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rychwał

##### **§ 85.**

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

##### **§ 86.**

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Rychwale

*mgr Roman Drewniacki*