

U C H W A Ł A Nr XXXII/247/2013

RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE z dnia 17 stycznia 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap VI

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r poz. 647) w związku uchwałą Nr XIII/112/11 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 25 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

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

§ 2.

Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 11;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 12;
- 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 13.

§ 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) obowiązujące 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 wysokiego napięcia;
- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

- 3) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - 4) oznaczenia drogi krajowej, wojewódzkiej i dróg powiatowych przylegających do granic obszaru;
 - 5) granica strefy sanitarnej cmentarza.
3. Informacje wskazane przez oznaczenia wymienione w ust. 2, oraz wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu terenu należy aktualizować zgodnie z aktualnym stanem faktycznym i prawnym bez wprowadzania zmian w planie.
4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

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

gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;

- 6) przeznaczeniu podstawowym - 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 dopuszczalne;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 10) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 11) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu.

Rozdział 2.

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

§ 5.

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 5) **RM/U** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 6) **RM/U/P** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 7) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
- 8) **U/P** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 9) **K** - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 10) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) **R** – tereny rolnicze;
- 12) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 13) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 6.

- .1 Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 5, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 10, ciągi komunikacji wewnętrznej: pieszej, rowerowej, jezdnej i pieszo-jezdnej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
- .2 Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne: K; KD-L; KD-D.
- .3 Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.
- .4 Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 7.

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

Rozdział 3.

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

§ 8.

- .1 Tereny objęte sporządzanym planem nie są objęte formami ochrony przyrody wymienionymi w przepisach odrębnych. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
 - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) na działkach powstałych w wyniku podziału działki nr 25/5 w Zosinkach, oznaczonych symbolem 1MN, przedstawionych na załączniku nr 1, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na terenie biologicznie czynnym, który stanowi 60% każdej działki, conajmniej na połowie terenu biologicznie czynnego należy zachować istniejący drzewostan leśny (30% terenu każdej działki),
 - c) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
 - d) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
 - e) zielenią wysoką należy lokalizować minimum po jednej stronie każdej z dróg publicznych.
- .2 Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i nie są zagrożone powodzią, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych.
- .3 Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górniczymi.

Rozdział 4.

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

§ 9.

Tereny na załączniku nr 11 znajdują się na obszarze zlewni chronionej rzeki Powy. W celu ochrony obszaru zlewni Powy nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zlewni rzeki Powy.

§ 10.

- .1 Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
- .2 Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.
- .3 Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- .4 Tereny oznaczone symbolami: MN/U; U/MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo – usługowych.
- .5 Tereny oznaczone symbolami RM; RM/U; RM/U/P kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 11.

Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

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

§ 12.

Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych: strefę 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, 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 odrębnych. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

Rozdział 5.

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

§ 13.

- .1 Teren przedstawiony na załączniku nr 3 w Dąbroszynie obejmuje się ochroną planem. Zabudowę terenu, w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej, należy zharmonizować z położonym w sąsiedztwie zabytkowym kościołem p.w. św. Rocha oraz zespołem dworsko – parkowym. Zabudowa powinna mieć dachy strome pokryte dachówką, wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem nieużytkowym. Inwestycje na tym terenie wymagają przestrzegania przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
- .2 Teren przedstawiony na załączniku nr 7 w Rychwale położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Rychwała, wpisanej do rejestru zabytków (A-466/207 z dnia 31 grudnia 1991r). Planowane zagospodarowanie terenu powinno być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem. Należy zachować historyczną linię zabudowy od strony rynku. Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych. Dachy zabudowy strome pokryte dachówką. Detal architektoniczny inspirowany historycznym. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
- .3 Na całych terenach przedstawionych na załącznikach nr 5 i 10 w obrębie Rychwał oraz na części terenu przedstawionego na załączniku graficznym nr 8 w obrębie Rychwał dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).
- .4 Na obszarze całego planu w przypadku realizacji inwestycji związanych z szeroko-płaszczyznowymi pracami ziemnymi związanymi z budową dróg i hal przemysłowych, 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 podlegają przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

Rozdział 6.

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

§ 14.

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

Na terenach przedstawionych na załączniku nr 6 w obrębie Rychwał sieci infrastruktury technicznej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 443 należy lokalizować na terenach funkcjonalnych przyległych do tej drogi oznaczonych symbolami P,U; KDW; K.

§ 15.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3 pkt 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz obowiązujących linii zabudowy.

2. Na terenach P,U przedstawionych na załączniku nr 5 w Rychwale, przylegających do drogi krajowej nr 25 zabudowę należy lokalizować za nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nr I i nr II, gdzie poszczególne linie na rysunku planu oznaczają:

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

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

Dopuszcza się lokalizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi stosując I linię zabudowy. W takim przypadku inwestor powinien zapewnić w budynkach warunki zgodne z wymaganiami Polskich Norm.

3. Teren 1MN przedstawiony na załączniku nr 1 w obrębie Zosinki znajduje się w strefie zagrożonej ponadnormatywnym hałasem pochodzącym od drogi krajowej, który może sięgać do 90m od krawędzi jezdni. 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.

4. Brak wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w stosunku do granic działek stanowiących odrębną własność, oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w odległości 3m lub 4m, lub zgodnie z zasadami lokalizacji zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Po podziale terenów, zabudowę należy lokalizować w stosunku do nowych granic, w odległościach 3m lub 4m, lub zgodnie z zasadami lokalizacji zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie, jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

§ 16.

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

1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.

- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem oraz warunkami gruntowymi.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na terenach nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu budowy sieci dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
- 4) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.
- 5) Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone do punktu zlewowego przy oczyszczalni przez koncesjonowanego przewoźnika oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- 6) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
- 7) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8) Na terenach objętych zmianą planu występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowania i rowy). W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami szczególnymi. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie.
- 9) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 10) 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%.
- 11) Aktualnie na terenie brak sieci gazowych. Dla nowych sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach szczególnych.

§ 17.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
- 2) należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mogą to być jedno miejsce w garażu i jedno postojowe, lub dwa miejsca w garażu lub dwa miejsca postojowe);
- 3) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych oraz dla klientów jedno miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, oraz minimum jedno miejsce postojowe na 200m² powierzchni użytkowej w obiektach przemysłowych, bazach, składach i magazynach, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 18.

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenu dróg gminnych, powiatowych oraz dróg wewnętrznych. Zakazuje się obsługi terenów z drogi krajowej nr 25.
2. Droga krajowa nr 25, przylegająca do obszaru przedstawionego na załączniku nr 5 jest zaliczana do dróg klasy GP. Pozostawia się pas drogi krajowej w aktualnych liniach rozgraniczających –

poza obszarem planu. Obsługa komunikacyjna terenu P,U położonego przy drodze krajowej nr 25, możliwa jest wyłącznie z drogi serwisowej KD-L, biegnącej równolegle do drogi krajowej nr 25, która jest kontynuacją projektowanej drogi biegnącej od skrzyżowania z ulicą Konińską oraz z projektowanej drogi KD-L, biegnącej wzdłuż północnej granicy terenu. Zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi krajowej na drogę KD-L, zakazuje się przebudowy i rozbudowy istniejących zjazdów do pól w celu obsługi zabudowy na terenie P,U. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomości, oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności zjazdu z drogi krajowej, który jest zabroniony. Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi krajowej należy prowadzić w pasie drogi serwisowej KD-L.

Obsługę komunikacyjną terenu P,U przedstawionego na załączniku nr 4 planuje się z terenów 1.8 TAG-2, 1.8 TAG-3 i 1.8 TAG-4 przedstawionych na załącznikach nr 11, 12, 13 uchwały Rady Miejskiej w Rychwale nr X/60/03 z 9.10.2003r położonych przy drodze krajowej nr 25, dojazd do terenu będzie stanowiła projektowana droga dojazdowa biegnąca od ulicy Grodzieckiej dalej równolegle do drogi krajowej oraz droga wewnętrzna biegnąca wzdłuż rowu stanowiącego granicę między obrębem Rychwał i obrębem Grabowa, której poszerzenie jest kontynuacją drogi KDW planowanej w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rychwał Etap –II, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Rychwale Nr XI/90/11 z dnia 18.08.2012r (zał. nr 9).

- .3 Teren przedstawiony na załączniku nr 6 przylega do drogi wojewódzkiej nr 443, która jest zaliczana do dróg klasy G. Pozostawia się pas drogi wojewódzkiej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu. Zjazd na tereny P,U i K może następować wyłącznie istniejącym zjazdem na drogę KDW. Zakazuje się budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej. Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi należy prowadzić w pasie równoległym do drogi przez tereny K; KDW; P,U.
- .4 Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszko-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować także na każdym terenie, w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego. W szczególności w wyniku podziału terenów na działki dopuszcza się także tworzenie działek stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 19.

1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.
2. Dopuszcza się podziały i łączenie działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów. Dopuszcza się podziały służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu, w takim przypadku nie ogranicza się wielkości działek oraz sposobu podziału. Dopuszcza się nowe podziały pod dowolnym kątem w stosunku do przyległego pasa drogowego. Dopuszcza się podział działek na poszerzenie sąsiednich nieruchomości. W wyniku takiego podziału i łączenia muszą powstać działki o parametrach zgodnych z ustaleniami planu. Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i istniejące pokrycie szatą roślinną utrudnia ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być połączone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.
3. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę można wydzielać działki stanowiące dojazdy, jeżeli są one niezbędne dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych. Parametry działek stanowiących dojazdy powinny spełniać wymogi § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z 2002r z późn. zm.)

Rozdział 8.

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

§ 20.

1. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na wszystkich terenach, we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 100m między kolejnymi. Na terenach zabudowy nie mogą one przekraczać wysokości ustalonej dla budowli. W liniach rozgraniczających dróg nie mogą przekraczać wysokości 4m. Lokalizując budowle i urządzenia służące reklamie należy zachować odległości od dróg publicznych zgodne z przepisami odrębnymi. Należy zachować odległość minimum 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 443.
2. Zakazuje się umieszczania budowli i urządzeń reklamowych na dachach budynków, urządzeń służących reklamie na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach. Na elewacjach budynków dopuszcza się wyłącznie szyldy informujące o prowadzonej działalności umieszczane w formie estetycznej kompozycji w miejscach wyznaczonych wskazanych w projektach budowlanych.
3. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu.

§ 21.

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z elementów prefabrykowanych z betonu i żelbetu.
2. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków oraz położenia kalenic dachów.

§ 22.

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

- 1) Dla budynków mieszkalnych, dla budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych o kubaturze do 2500m³ ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy dla tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni.
- 2) Dla budynków usługowych o kubaturze powyżej 2500m³ oraz dla budynków przemysłowych, magazynowych, gospodarczych i garażowych ustala się dachy strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni lub płaskie – o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 15 stopni.
- 3) Rzędna stanu zerowego (poziom wierzchu posadzki parteru) budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie może być wyżej niż 45cm powyżej powierzchni gruntu rodzimego, nie dotyczy to terenu na załączniku graficznym nr 7.
- 4) Elewacje budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.
- 5) Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącej liczby kondygnacji lub w przypadku budynków o dachach płaskich z dodaniem

kondygnacji w poddaszu użytkowym oraz dopuszcza się remonty i rozbudowy istniejących budynków z pozostawieniem aktualnego nachylenia połaci dachowych.

- 6) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą budynków gospodarczych i budynków garażowych towarzyszących zabudowie na terenach MN; U/MN; MN/U.
- 7) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 8) Dopuszcza się inne kształty dachów, inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia.
- 9) Zabudowę tymczasową oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się na wszystkich terenach. Funkcja obiektów tymczasowych, gabaryty zabudowy tymczasowej oraz sposób zagospodarowania terenu powinny być zgodne z przeznaczeniem terenu określonym dla zabudowy wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Na wszystkich terenach dopuszcza się tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych, dla lasów oraz tymczasowe umieszczanie urządzeń reklamowych.

§ 23.

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

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 1MN.

§ 24.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem 1MN przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 26.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 7,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;

- minimalna powierzchnia wymagająca zachowania istniejącej zielni leśnej - 50% powierzchni biologicznej czynnej, to jest 30% terenu każdej działki;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800m²;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,4;
- układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem 2MN.

§ 27.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **2MN** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

§ 28.

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

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 29.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 7,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
- układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.

Rozdział 12.

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

§ 30.

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

§ 31

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

§ 32.

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

dla każdej działki obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 70m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m²;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 22m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
- układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy – dowolny;

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem U/MN.

§ 33.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **U/MN** przeznaczenie:

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

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U/MN** obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 35.

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

- 1) dla każdej działki obowiązuje
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 14,5m;
 - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 2;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 500 m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 10m;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
 - układ kalenicy dachu budynku frontowego w relacji do linii zabudowy – równoległy.
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować: dowolną liczbę budynków usługowych oraz dodatkowo jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy, oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy towarzyszący funkcji mieszkalnej, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji mieszkalnej w

budynku usługowym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynków usługowych, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego nie może być większa niż 170m², powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

-)3 teren U/MN przedstawiony na załączniku nr 7, znajduje się na obszarze wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Rychwała, obowiązują tu ustalenia §13 ust.2, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają pozwoleń wydawanych na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
-)4 adaptuje się w planie istniejące obiekty budowlane, obiekty te można rozbudowywać, nadbudowywać i przebudowywać do parametrów określonych w punkcie 1 oraz zgodnie z wymogami ochrony konserwatorskiej określonymi w §13 ust.2.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 1MN/U.

§ 36.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U przeznaczenie:

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

§ 37.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MN/U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 38.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MN/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 7m;
 - maksymalna wysokość budowli – 8m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden mieszkalny jednorodzinny z lokalem usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może być większa niż 150m², powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca

postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

- 3) dla terenu 1MN/U, dla którego ustalono ochronę konserwatorską, przedstawionego na załączniku nr 3 obowiązują ustalenia §13 ust.1, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają przestrzegania ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 2MN/U.

§ 39.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 2MN/U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi.

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 2MN/U obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 41.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 2MN/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 3) na jednej działce budowlanej można zrealizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden mieszkalny jednorodzinny z lokalem usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może być większa niż 150m², powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

Rozdział 16.

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

§ 42.

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

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

§ 43.

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

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej nie związanej z produkcją rolną oraz zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji nie związanych z gospodarką rolną przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 44.

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

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 9,5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;
- 2) dla każdej działki powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki; powierzchnia całkowita obiektów usługowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce;
- 2) dla terenu **RM/U**, przedstawionego na załączniku nr 3, dla którego ustalono ochronę konserwatorską, obowiązują ustalenia §13 ust.1, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają przestrzegania ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonego symbolem **RM/U/P**

§ 45.

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

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

§ 46.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM/U/P** obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, poza chowem i hodowlą zwierząt;
- 2) zakaz podziału terenu w sposób inny niż dopuszczony w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.

§ 47.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 70m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny;
- 2) powierzchnia terenu wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe, przemysłowe, magazynowe i składowe przewidziane dla pozarolniczej działalności gospodarczej (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni terenu; powierzchnia całkowita obiektów usługowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej oznaczonych symbolem P,U.

§ 48.

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

§ 49.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obiektów usługowych takich jak: hotele i motele.

§ 50.

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

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 15m;
 - maksymalna wysokość budowli – 90m;
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 22m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny;
- 2) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę, remonty, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w punkcie 1.

Rozdział 19.

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

§ 51.

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

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

§ 52.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U/P** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W strefie sanitarnej istniejącego cmentarza i terenu przeznaczonego dla jego rozbudowy obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315), w szczególności nie należy tu lokalizować zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe.

§ 53.

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

- 1) dla każdej działki obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 12m;
 - maksymalna wysokość budowli – 13m;
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000m²;
 - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
 - układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki – dowolny;
- 2) adaptuje się w planie istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę, remonty, rozbudowę i nadbudowę do parametrów określonych w punkcie 1;
- 3) powierzchnia terenu wykorzystywana wyłącznie na cele przemysłowe, magazynowe i składowe (powierzchnie zabudowane, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki; powierzchnia całkowita obiektów przemysłowych, magazynowych i składowych musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce.

Rozdział 20.

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

§ 54.

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

przeznaczenie podstawowe: przepompownia ścieków.

§ 55.

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

- 1) przeznaczania terenu i zabudowy na cele działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających, podziału terenu w sposób inny niż dopuszczony w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.

§ 56.

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

- maksymalna wysokość budynków – 7m;
- maksymalna wysokość budowli – 70m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1;
- dachy zabudowy można kształtować płaskie lub strome o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni, o dowolnym kierunku spadku połaci dachowych.

Rozdział 21.

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

§ 57.

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

§ 58.

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

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 2) zakaz podziału terenu innego niż wydzielenie terenu w liniach rozgraniczających, podziału terenu w sposób inny niż dopuszczony w ustaleniach ogólnych i przepisach odrębnych.

§ 59.

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

- 1) dla każdego terenu obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 5m;
 - maksymalna wysokość budowli – 8m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,2 do 1;
 - dachy zabudowy można kształtować płaskie lub strome o maksymalnym nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni, o dowolnym kierunku spadku połaci dachowych.

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R.

§ 60.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, urządzenia melioracyjne, stawy, trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska.

§ 61.

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

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

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem KD-L.

§ 62.

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

przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 63.

1. Zakazuje się podziałów terenów **KD-L** innych niż wydzielających działkę pasa drogowego oraz w sposób zgodny z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.
2. Drogi na terenach zabudowanych należy wykonać z chodnikami oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową.
3. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
4. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią bionicznie czynną.

Rozdział 24.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi klasy drogi dojazdowej oznaczonego symbolem KD-D.

§ 64.

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

przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 65.

1. Zakazuje się podziałów terenów **KD-D** innych niż wydzielających działkę dla realizacji poszerzenia pasa drogowego oraz w sposób zgodny z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.
2. Drogę należy wykonać z chodnikiem oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową.
3. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
5. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.

Rozdział 25.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

§ 66.

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

przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 67.

- .1 Zakazuje się podziałów terenów **KDW** innych niż wydzielających działkę dla realizacji pasa drogowego oraz w sposób zgodny z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi.
- .2 Innych parametrów nie ogranicza się.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 26.

Ustalenia końcowe

§ 68.

Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10% za wyjątkiem gruntów będących własnością Gminy i Miasta Rychwał, dla których ustala się stawkę 0%.

§ 69.

Grunty leśne na działce o nr ewid. 25/5 w obrębie Zosinki, przedstawione na załączniku nr 1 objęte są ostateczną decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego DRI.7151.17.2011, z dnia 07.06.2011r wyrażającą zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 70.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rychwał

§ 71.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 72.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rychwale

Ireneusz Stachurski