

U C H W A Ł A Nr XIII/80/15
RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE
z dnia 6 listopada 2015 roku

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

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 2015 r. poz. 1515 ze zmianami), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), w związku uchwałą Nr V/34/15 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 19 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów –Etap XII 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 XII nie narusza ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rychwał uchwalonej uchwałą Nr L/373/14 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 30 czerwca 2014 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, która otrzymuje nazwę: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał - Etap XII”, zwaną dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 6;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 7;
- 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 8.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 4) symbole terenów;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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;
- 7) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 8) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granic obszaru;

- 9) granica wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego;
- 10) linie rozgraniczające drogi w obowiązujących planach miejscowych dla terenów sąsiednich.

3. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§4. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż:
 - a) nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych; dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych o ile nie spowoduje to zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii i urządzeń elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji redukcyjnych gazu, tablic i urządzeń reklamowych; 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 rowów, dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony rowów lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony rowu do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa;
- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której należy zlokalizować frontową elewację budynku z zachowaniem styczności minimum w 65% linii elewacji frontowej;
- 2) 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;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 5) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 7) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 11) powierzchnia całkowita budynku – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza obiekt tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży;
- 8) 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 13) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) **U,Kp** – tereny zabudowy usługowej, miejsca postojowe;
- 15) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 16) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 17) **RM/U** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 18) **R** – tereny rolnicze;
- 19) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 20) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§6. 1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze, można realizować na terenach w sposób zgodny przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Plan wyznacza teren KD-D przeznaczony wyłącznie na cele publiczne.

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 publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych oraz wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5m od tych granic.

5. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§9. 1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.), w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody, na terenach nie stwierdzono występowania obiektów przyrodniczych podlegających indywidualnej i gatunkowej ochronie przyrodniczej.

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

- a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
- c) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
- d) zieleń wysoką należy lokalizować minimum po jednej stronie drogi publicznej KD-D.

6. 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.

7. Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górnictwami. Teren objęty planem przedstawiony na załączniku nr 1 w obrębie Rozalin znajduje się w granicach udokumentowanego złoża węgla brunatnego „Piaski”.

§10. Teren objęty sporządzanym planem przedstawiony na załączniku nr 2 w obrębie Dąbroszyn, znajduje się na terenie głównego zbiornika wód podziemnych nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony głównego zbiornika wód podziemnych nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§11. 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 wszystkich terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach oznaczonych symbolem: MN; MN/U; 1U/MN; 2U/MN; U,Kp; MW/U, R zakazuje się także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, poza sieciami infrastruktury technicznej.

8. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN; MN/U; 1U/MN; 2U/MN; U,Kp; MW/U obowiązuje zakaz prowadzenia działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

9. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.

10. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

11. Tereny oznaczone symbolem MN/U; 1U/MN; 2U/MN; MW/U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

12. Tereny oznaczone symbolem RM/U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

§12. 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 powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami prawa miejscowego oraz przepisami odrębnymi w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

- 22) zakazuje się na obszarze planu tworzenia składowisk odpadów, lokalizacji instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych oraz miejsc retencji powierzchniowej odpadów niebezpiecznych;
- 23) w celu realizacji selektywnej zbiórki, każda działka budowlana powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki przeznaczone do gromadzenia odpadów zmieszanych, odpadów ulegających biodegradacji oraz surowców wtórnych;
- 24) dopuszcza się usytuowanie zbiorczych pojemników selektywnego gromadzenia odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych, zlokalizowanych na terenach zabudowy lub terenach dróg;
- 25) 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.

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

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§14. 1. Część terenu objęta planem przedstawiona na załączniku nr 3 znajduje się w granicach wpisanego do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Rychwał (A-466/2007 z dnia 31 grudnia 1991 r.) Zagospodarowanie terenu w granicach historycznego układu urbanistycznego powinno spełniać warunki konserwatorskie. Planowane zagospodarowanie terenu powinno być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem. Zabudowę terenu, w zakresie lokalizacji, skali i formy architektonicznej, należy zharmonizować z obiektami położonymi w sąsiedztwie. Detal architektoniczny inspirowany historycznym. Podziały geodezyjne, zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu i budynków, wszelkie roboty budowlane oraz wycinki i nasadzenia wymagają przestrzegania ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.) Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, na terenach historycznego układu urbanistycznego wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zmianami).

2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

13. Na terenie objętym planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

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

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

§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;
- 26) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem lub warunkami gruntowymi;
- 27) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 28) Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 Nr 124 poz. 1030);
- 29) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 30) W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r., poz. 2129);
- 31) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się ich odprowadzenie na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 32) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 33) Na terenach objętych planem 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 ustawy z dnia 18 lipca 2001r prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469);
- 34) Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych - przed liniami zabudowy wyznaczonymi od strony rowów, należy użytkować jako tereny biologicznie czynne zagospodarowane jako trawniki, kwietniki; Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów bezpośrednio przy rowach melioracyjnych; Należy umożliwić dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji; Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 35) Do celów grzewczych należy stosować paliwa gazowe lub płynne, lub stałe oraz alternatywne źródła energii z wyłączeniem paliw stałych wysokoemisyjnych; Dopuszcza się stosowanie paliw stałych wyłącznie w kotłach wysokosprawnych i niskoemisyjnych;
- 36) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) Potrzeby parkingowe, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wskazano inaczej, należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

37) Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, 2 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, oraz minimum jedno miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach, każdorazowo należy wykonać miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz.460 z późn. zm.)

§18. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych lub w sposób określony w ustaleniach szczegółowych. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz.1030).

Rozdział 6.

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 przepisami odrębnymi. Dopuszcza się podziały służące realizacji inwestycji celu publicznego dla uzbrojenia terenu.

Rozdział 7.

Ogólne zasady rozmieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz obiektów wysokich

§20. 1. Urządzenia służące reklamie, tablice reklamowe i inne nośniki informacji wizualnej można lokalizować na wszystkich terenach objętych planem. Na terenach zabudowy nie mogą one przekraczać wysokości ustalonej dla budowli. W liniach rozgraniczających dróg nie mogą przekraczać wysokości 4 m.

2. Lokalizując urządzenia służące reklamie, tablice reklamowe i inne nośniki informacji wizualnej należy zachować odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych oraz zasady lokalizacji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.)

14.Na terenie objętym planem nie planuje się lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m n.p.t.

Rozdział 8.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

§22. Na terenach objętych planem obowiązują ogólne ustalenia:

1) 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;

- 38) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla części terenów nie dotyczą towarzyszących zabudowie budynków gospodarczych i budynków garażowych;
- 39) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub na działce sąsiedniej.

§23. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 9.

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

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

§25. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 7,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły;

2) ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;

3) ustala się dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;

4) elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych powinny być tynkowane, w kolorach pastelowych lub wykonane z cegły, drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem MN/U

§26. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem MN/U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 900 m²;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 2) na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny jednorodzinny lub jako towarzyszący budynkowi mieszkalnemu jednorodzinemu jeden wolnostojący budynek usługowy; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia lokalu o funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku usługowego musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
 - 2) układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły;
 - 40) ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;
 - 41) ustala się dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
 - 42) elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub wykonane z cegły drewna albo kamienia w ich kolorystyce naturalnej.

Rozdział 11.

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

§28. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1U/MN** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość budynków – 11 m;
 - maksymalna wysokość budowli – 12 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
 - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,0;
- 2) ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;
- 3) na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub jako towarzyszący zabudowie usługowej jeden wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny; można zrealizować towarzyszące zabudowie budynki gospodarcze i garażowe; powierzchnia lokalu o funkcji mieszkalnej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku usługowego; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkalne (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 2U/MN

§30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **2U/MN** przeznaczenie:

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

§31. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **2U/MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 12,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 14,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 1000 m²;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;

43) na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową można zrealizować jako jeden lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub jako towarzyszący zabudowie usługowej jeden wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny; można zrealizować towarzyszące zabudowie budynki gospodarcze i garażowe, powierzchnia lokalu o funkcji mieszkalnej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku usługowego; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele mieszkalne (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleni towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

44) ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni;

45) ustala się dla budynków usługowych, usługowych z wbudowanym lokalem mieszkalnym, gospodarczych i garażowych dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;

46) układ kalenicy dachu budynku frontowego w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachu dwuspadowego – równoległy lub prostopadły.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej, miejsca postojowe oznaczonego symbolem U,Kp

§32. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **U,Kp** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, usługi, miejsca postojowe

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 10 m;
- maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 300 m²;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 1,0;

- 47) wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,0 oznacza, iż można pozostawić działkę wolną od zabudowy budynkami, może być wykorzystana na funkcje nie wymagające budowy budynków oraz na miejsca postojowe dla parkowania pojazdów;
- 48) w przypadku wydzielenia z działki o nr ewid. 1264 terenu U,Kp, dostęp do drogi publicznej dla terenu należy zapewnić w formie odpowiedniej służebności przez część frontową działki 1264 – od strony Placu Wolności lub przez działki 1255/1 i 1256/4 – do ulicy Klonowej;
- 49) ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego symbolem MW/U

§34. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem MW/U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§35. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MW/U ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 11,5 m;
- maksymalna wysokość budowli – 6 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki – 500 m²;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,2 do 2,0;

50) na każdej działce budowlanej funkcję usługową należy realizować jako wbudowaną w budynek mieszkalny wielorodzinny; można zrealizować towarzyszące zabudowie mieszkaniowej budynki gospodarcze oraz towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej budynki garażowe; łączna powierzchnia lokali o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;

51) układ kalenicy dachu budynku frontowego w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachu dwuspadowego – równoległy;

52) ustala się dachy budynków mieszkalnych wielorodzinnych i wielorodzinnych z wbudowanymi usługami dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni;

53) ustala się dachy budynków garażowych i gospodarczych płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;

54) elewacja budynku frontowego powinna być tynkowana w kolorach pastelowych;

55) dopuszcza się dla terenu MW/U parkowanie wszystkich lub części pojazdów w tym parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na miejscach postojowych poza terenem MW/U w szczególności na terenie U,Kp;

56) dla części terenu MW/U, który jest wpisany do rejestru zabytków, przedstawionego na załączniku

nr 4 oprócz spełnienia powyższych ustaleń obowiązują ustalenia §14 ust.1.

Rozdział 15.

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

§36. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **P,U** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, zabudowa usługowa.

§37. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- maksymalna wysokość budowli – 18 m;
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2000 m²;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;
- ustala się dachy płaskie lub jednospadowe, lub dwuspadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni;

2) sąsiedni teren MN/U należy chronić przed ponadnormatywnymi oddziaływaniami poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących ograniczenie oddziaływania do granic terenu P,U; w szczególności część powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni izolacyjnej należy rozmieścić obowiązkowo w miejscu wskazanym na rysunku planu, w pasie przy granicy z terenem MN/U, powinna to być zieleń o charakterze izolacyjnym, zróżnicowana wysokościowo i gatunkowo, część zieleni powinna stanowić zieleń zimozielona; w pasie zieleni izolacyjnej dopuszcza się umieszczanie ekranów dźwiękochłonnych o maksymalnej wysokości do 4m; ekrany dźwiękochłonne powinny być przeźroczyste.

Rozdział 16.

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

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

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

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 15,0 m;
- maksymalna wysokość budowli – 18,0 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²;
- 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 w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy;

57) na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny lub budynek gospodarczy lub jako wolnostojący budynek usługowy; powierzchnia lokalu wbudowanego o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 50%

powierzchni całkowitej zabudowy na działce; powierzchnia całkowita wolnostojącego budynku usługowego musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej zabudowy na działce; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (powierzchnie zabudowy, miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

Rozdział 17.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolem R

§41. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, użytki zielone, łąki, pastwiska, stawy rybne i zbiorniki wodne służące wyłącznie dla rolnictwa, urządzenia melioracji wodnych, budynki gospodarcze, budowle, urządzenia służące do produkcji rolniczej.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków – 15,0 m;
- maksymalna wysokość budowli – 18,0 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,1;
- układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy lub prostopadły.

Rozdział 18.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi publicznej - klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D

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

przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej,
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§44.1. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15m.

2. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.

15. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.

Rozdział 19.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW

§45. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KDW** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§46. 1. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu.

2. Do 100% terenu można utwardzić.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 20.

Ustalenia końcowe

§47. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%. Dla gruntów będących własnością Gminy i Miasta Rychwał ustala się stawkę 0%.

§48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rychwału.

§49. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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