

U C H W A Ł A Nr XLI/275/18
RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE
z dnia 6 lutego 2018 roku

w sprawie
„Zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy i miasta Rychwał – Etap XIV część B”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku uchwałą Nr XXVII/178/17 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał w zakresie wybranych terenów –Etap XIV 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 XIV część B 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 XIV część B”, zwaną dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

3. rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
4. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
5. 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 3.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
6. symbole terenów;
7. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

2. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszaru objętego planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

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

- 1) 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;
- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;

- 3) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 5) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
8. 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.

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) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
9. **ZL** – tereny lasów.

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

2. 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.

§7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

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

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony przyrodniczej, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony stref ujęć wody, ochrony zbiorników wód otwartych, ochrony zbiorników wód podziemnych, zagrożeń związanych z osuwaniem się mas ziemnych, terenów górniczych

§9. 1. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142), 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.10.1.a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
- a.10.1.b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
- a.10.1.c) na działkach o nr ewid. 394/15 i 394/17 w Siąszycach, oznaczonych symbolem U/MN

w kształtowaniu terenów biologicznie czynnych, należy wykorzystać część istniejącego drzewostanu leśnego,

- a.10.1.d) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej.

§10. 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, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie znajdują się w granicach udokumentowanych zbiorników 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 terenach objętych planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

10. Na terenach objętych planem nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Teren oznaczony symbolem U/MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§12. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami prawa miejscowego oraz przepisami odrębnymi w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

11. zakazuje się na obszarze planu tworzenia składowisk odpadów;

12. 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 dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko przekroczenia ich dopuszczalnych zawartości w glebie lub w ziemi odpowiedniej dla grup gruntów.

Rozdział 4.

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

§13. 1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków, nie występują rozpoznane relikty archeologiczne. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami archeologicznymi – należy postępować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.) Na terenach objętych planem nie obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

a.10.2. Na terenach objętych planem nie planuje się obszarów przestrzeni publicznych definiowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14. Dopuszcza się prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny objęte planem.

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

1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;

13. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
14. 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 r. Nr 124 poz. 1030);
15. Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej; Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
16. W razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz wymogów rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r., poz. 2129, 2017 r. poz. 5165);
17. 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;
18. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
19. Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
20. Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) Potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;

21. Należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, 2 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych.

§17. 1. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojście umożliwiające dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.), 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 r. Nr 124 poz. 1030)

2. Tereny U/MN i ZL znajdujące się na działkach o nr ewid. 394/15 i 394/17 w obrębie Siąszyce posiadają dostęp do drogi publicznej przez działki o nr ewid. 394/6 i 394/8 w obrębie Siąszyce, stanowiące wraz z działkami 394/15 i 394/17 jedną własność oraz drogą leśną na działce 394/22. W przypadku zmiany własności lub wydzielenia geodezyjnego terenu U/MN dostęp do drogi publicznej dla terenów U/MN i ZL należy zapewnić przez działki 394/6 i 394/8 w obrębie Siąszyce lub drogą leśną na działce 394/22.

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§18. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń.
Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału terenu U/MN:

- minimalna powierzchnia działki – 700 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 3360 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 18 m;

- maksymalna szerokość frontu działki – 43 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 30° do 90°.

Rozdział 7.

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

§19. Na terenie planu nie projektuje się akcentów architektonicznych ani dominant urbanistycznych.

§20. 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 8.

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

§ 21. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem MN/U przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§22. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia U/MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1.1.1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje

- maksymalna wysokość budynków – 13 m;
- maksymalna wysokość budowli – 14,5 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 1,5;

1.1.2) 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 musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

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 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.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu lasów oznaczonych symbolem ZL

§ 23. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem ZL przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: tereny istniejących lasów.

§ 24 Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL ustala się zakaz wprowadzania budynków, także obiektów dla potrzeb gospodarki leśnej określonych w art.3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 788) poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§25. Grunty leśne przeznaczone pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem U/MN, objęte są ostateczną decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego sygn. DR-I.7151.70.2017 z dnia 03.11.2017 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie nieleśne.

§26. Uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rychwała.

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

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