

U C H W A Ł A Nr XI/90/11

RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE

z dnia 18 sierpnia 2011r.

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

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

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

1. Stwierdza się zgodność ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał Etap – II z ustaleniami 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. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Rychwał, Etap – II, zwany dalej planem.

§ 2.

Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 22;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 23;
- 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 24.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów, są oznaczeniami informacyjnymi:
 - 1) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

- 2) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej niskiego napięcia;
 - 3) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
 - 4) proponowane linie podziału na działki;
 - 5) oznaczenia drogi krajowej przylegającej do granic obszaru;
 - 6) miejsca włączeń terenów do dróg publicznych;
 - 7) granice stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.
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.

Ilekcroć 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 oraz dróg dojazdowych stanowiących własność gminy lub innych osób prawnych, które nie są zaliczone do dróg publicznych. 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 (zgodnie z §12 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
 - d) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości 3m od granicy (linie wzdłuż granic, które nie zostały zwymiarowane na rysunkach planu) z sąsiednimi działkami i terenami oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w §12 ust.1 w/w rozporządzenia lub na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie

z §12 ust.3 w/w rozporządzenia, przy czym każdorazowo należy stosować wymagania wynikające z §12 ust.5 i 6.

- e) Nie należy sytuować zabudowy przed nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od ściany lasu, w przypadku zamiaru zbliżenia zabudowy do ściany lasu bliżej niż wskazana linia zabudowy i bliżej niż dopuszcza to rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszcza się możliwość uzyskania odstępstwa od tych wymagań w trybie przewidzianym przez art.9 ustawy prawo budowlane (Dz. U. z nr 2006 Nr 156, poz.1118 z późniejszymi zmianami).
- 4) 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;
 - 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
 - 6) przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym - należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
 - 7) symbol przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
 - 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami);
 - 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
 - 10) usługach nieuciążliwych, produkcji nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r Nr 213 poz. 1397) oraz nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko określonego w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 14 czerwca 2007r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
 - 11) usługach uciążliwych, produkcji uciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność produkcyjną zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r Nr 213 poz. 1397) lub które powodują ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko określone w przepisach szczególnych dla określonego przeznaczenia terenu, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 14 czerwca 2007r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826);
 - 12) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
 - 13) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
 - 14) 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;

- 15) budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek definiowany w art.3 pkt 2a ustawy prawo budowlane (t. j. 2010r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);
- 16) budowle rolnicze – należy przez to rozumieć budowle określone w § 3 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997r. Nr 132, poz. 877 z późn. zm.).

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) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UT** – tereny zabudowy usługowej - usług turystycznych;
- 5) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 6) **R** – tereny rolnicze;
- 7) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 8) **U/RM** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 9) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów i zabudowy usługowej;
- 11) **ZP/U** – tereny zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 12) **KPP** – tereny placu publicznego;
- 13) **KP, ZP** – tereny parkingów i zieleni urządzonej;
- 14) **W** - tereny infrastruktury technicznej – teren stacji ujęć wody;
- 15) **K** - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 16) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 17) **Ł** – tereny użytków zielonych;
- 18) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 19) **ZL** – tereny istniejących lasów;
- 20) **KD-GP** - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 21) **KD-G** - tereny dróg publicznych klasy drogi głównej;
- 22) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 23) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 24) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej
- 25) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 26) **CPR** – ciąg pieszo – rowerowy.

§ 6.

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 4, w tym także obiekty zaliczane do mogących znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 12, ciągi komunikacji wewnętrznej:

piesznej, 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: KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, CPR, KPP, W, K.
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, urzędzeń melioracyjnych oraz obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa.

Rozdział 3.

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

§ 8.

1. Obszar planu położony jest poza strefami podlegającymi ochronie przyrodniczej. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
 - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
 - b) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
 - c) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
 - d) zieleni wysoką należy lokalizować minimum po jednej stronie każdej z dróg publicznych oraz w miarę możliwości terenowych także dróg wewnętrznych,
 - e) na terenach narażonych na negatywny wpływ drogi krajowej w przypadku stosowania pasów zieleni izolacyjnej, za pas zieleni izolacyjnej należy rozumieć pas zieleni o różnym składzie gatunkowym z udziałem roślin zimozielonych o minimalnej szerokości wynoszącej 6m.
2. Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i nie są zagrożone powodzią, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody.
3. Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górniczymi.
4. Tereny na załącznikach 1, 2, 3, 4, 5, 6 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.

Rozdział 4.

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

§ 9.

Tereny planu znajdują się poza obszarami głównych zbiorników wód podziemnych.

§ 10.

1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów środowiska w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną, które jest regulowane przepisami odrębnymi w szczególności: art. 139 prawa ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008r Nr 25 poz. 150 z późniejszymi zmianami) - przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych eksploatacją dróg zapewniają zarządzający tymi obiektami, oraz § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami) - budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.
3. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
4. Tereny oznaczone symbolem MW kwalifikuje się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
5. Tereny oznaczone symbolami MN/U, U/MN, kwalifikuje się do terenów mieszkaniowo – usługowych, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
6. Tereny oznaczone symbolami RM, U/RM kwalifikuje się do terenów zabudowy zagrodowej, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
7. Tereny oznaczone symbolami UT oraz ZP/U kwalifikuje się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826).
8. Na terenach U/MN – terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może pozostać lub może być lokalizowana nowa wyłącznie, jeśli działalność usługowa nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Na terenach U/MN na załącznikach nr 8 i nr 9, w przypadku, gdy droga krajowa spowoduje, iż poziom hałasu na tych terenach przekroczy poziom dopuszczalny, określony w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826), należy stosować środki zabezpieczające w szczególności: zieleń izolacyjną lub ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Zieleń izolacyjną należy sadzić na terenach U/MN, ekrany dźwiękochłonne można na terenach U/MN oraz w pasach drogowych.

9. Na terenach MN/U zabudowa usługowa lub funkcja usługowa może powstać, jeżeli nie będzie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
10. Na terenach U/RM – terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych istniejąca zabudowa zagrodowa może pozostać lub może być lokalizowana nowa wyłącznie, jeśli działalność usługowa nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy zagrodowej.
Na terenach U/RM na załączniku nr 8 i nr 9 w związku z istniejącą zabudową zagrodową, którą adaptuje się w planie (jest przeznaczeniem dopuszczalnym, uzupełniającym), w przypadku, gdy droga krajowa spowoduje iż poziom hałasu na tych terenach przekroczy poziom dopuszczalny, określony w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826), należy stosować środki zabezpieczające w szczególności: zieleń izolacyjną lub ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Zieleń izolacyjną należy sadzić na terenie U/RM, ekrany dźwiękochłonne można na terenie U/RM oraz w pasach drogowych.
11. W przypadku, gdy tereny U/MN przedstawione na zał. nr 18 zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, w przypadku, gdy droga krajowa spowoduje, iż poziom hałasu na tych terenach przekroczy poziom dopuszczalny, określony w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826), należy zastosować pas zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenów U/MN lub ekrany dźwiękochłonne, lub inne środki ochrony akustycznej stosowane na terenie lub w pasach drogowych.
12. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych

§ 11.

Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

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

§ 12.

Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych: ustala się 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. Zagospodarowanie terenu i

zabudowę w zbliżeniu do linii średniego i niskiego napięcia należy uzgadniać z właścicielem sieci. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.

Rozdział 5.

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

§ 13.

1. Teren Placu Wolności w Rychwale, przedstawiony na załączniku nr 22 położony jest w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Rychwała, wpisanej do rejestru zabytków (A-466/207 z dnia 31 grudnia 1991r). Planowane zagospodarowanie rynku należy podporządkować układowi zabytkowemu. Plac wymaga rewitalizacji, wskazane jest przywrócenie historycznego wyposażenia: np. bruk, pompa. Projektowana zabudowa powinna być zharmonizowana z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali, formy architektonicznej. Wszelkie inwestycje na terenie przedstawionym na zał. nr 22 wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.
2. Część terenu zespołu dworsko – parkowego w Rychwale na działce nr 1388/10 oraz część działki nr 1368/11 przedstawione na załączniku nr 13 położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Rychwała, wpisanej do rejestru zabytków (A-466/207 z dnia 31 grudnia 1991r). Wszystkie tereny przylegające do nich, przedstawione na załączniku nr 13, za wyjątkiem drogi krajowej KD-GP oraz drogi serwisowej KD-D, obejmuje się ochroną planem. Planowane zagospodarowanie wszystkich terenów przedstawionych na załączniku nr 13 należy podporządkować układowi zabytkowemu. Wszelkie inwestycje na terenie przedstawionym na zał. nr 13 wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.
3. Teren działki nr 1410/10 w Rychwale, przeznaczony w planie dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN, przedstawiony na załączniku nr 11 obejmuje się ochroną planem. Teren jest położony w sąsiedztwie kościoła parafialnego p.w. św. Trójcy, na obszarze dawnej ziemi parafialnej, także pomiędzy strefami ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Rychwała i dawnego parku dworskiego, wpisanymi do rejestru zabytków. Planowane zagospodarowanie i zabudowa tego terenu powinny być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem w zakresie skali i formy architektonicznej. Zabudowa powinna mieć dachy strome pokryte dachówką, wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych. Inwestycje na tym terenie wymagają uzyskania przez inwestora pozytywnej opinii WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.
4. Na terenach wskazanych graficznie na załącznikach nr 8 i nr 20 w Rychwale, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ich ochrony, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne

Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Koninie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

5. Na obszarze całego planu w przypadku realizacji inwestycji związanych z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi w szczególności drogami, halami przemysłowymi, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia:
 - rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
 - ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
 - badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
 - stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu.Wszelkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem WUOZ w Poznaniu – Delegatura w Koninie.
6. W przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych na pozostałych terenach objętych planem przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Rychwała, należy postępować zgodnie z przepisami art.32 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.

Sieci infrastruktury technicznej realizowane jako sieci publiczne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg powiatowych, gminnych za zgodą zarządców dróg oraz dróg wewnętrznych, a także przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę.

Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wzdłuż drogi krajowej nr 25 w Rychwale, na zał. nr 8 w pasach dróg serwisowych KD-L oraz na terenach funkcjonalnych P,U, U/MN, U/RM.

Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wzdłuż drogi krajowej nr 25 w Rychwale, na zał. nr 9 w pasie drogi serwisowej KD-L, w pasie ciągu pieszo-rowerowego CPR, na terenie U/RM, terenie U oraz w pasie drogi wewnętrznej KDW.

Ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej wzdłuż drogi krajowej nr 25 w Rychwale, na zał. nr 13 w pasie drogi serwisowej KD-D, na terenach U oraz KP,ZP.

§ 15.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3b oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od drogi krajowej nr 25 na terenach przedstawionych na załączniku nr 8, oraz na terenach przedstawionych na zał. nr 9 - po zachodniej stronie drogi, 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.

Teren U w Rychwale, przedstawiony na zał. nr 9 po wschodniej stronie drogi, jest oddalony maksymalnie od ok. 20m do ok. 60m od krawędzi jezdni drogi krajowej, nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej. Teren znajduje się w

strefie mogącego wystąpić negatywnego oddziaływania drogi krajowej. Dla realizacji na tym terenie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, na terenie U w pasie 6m przed zabudową należy wykonać zieleń izolacyjną oraz zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach szczególnych bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości.

Na terenach U w Rychwale, przedstawionych na zał. nr 9 po zachodniej stronie drogi, dla realizacji na tych terenach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległości bliższej niż 90m od krawędzi jezdni należy na tych terenach w pasie 6m przed zabudową staraniem inwestorów zastosować zieleń izolacyjną oraz zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach szczególnych bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości.

Na terenach U/RM, U/MN w Rychwale, przedstawionych na zał. nr 8 i 9 dla realizacji na tych terenach budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległości bliższej niż 90m od krawędzi jezdni należy na tych terenach w pasie 6m przed zabudową staraniem inwestorów zastosować zieleń izolacyjną oraz zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach szczególnych bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości. Dla tych terenów obowiązują też ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem zawarte w §10 ust. 8 i 10.

Zabudowę na terenie U w Rychwale, przedstawionym na zał. nr 13 należy lokalizować za nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną w odległości od 36m do 40m od krawędzi jezdni drogi krajowej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wskazaną na rysunku planu. Dla realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, należy na terenie U w pasie 6m przed zabudową staraniem inwestorów zastosować zieleń izolacyjną oraz zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach szczególnych bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości.

Zabudowę na terenie P,U w Rychwale, przedstawionym na zał. nr 18 należy lokalizować za linią zabudowy oznaczoną jako linia I, w odległości co najmniej 25 od krawędzi jezdni drogi krajowej. Dla realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, na terenie P,U w pasie 6m przed zabudową należy staraniem inwestorów zastosować zieleń izolacyjną oraz zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach szczególnych bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości.

Zabudowę usługową na terenie U/MN, przedstawionym na zał. nr 18 można lokalizować w odległości ok. 74m od krawędzi jezdni drogi krajowej, budynki mieszkalne należy lokalizować co najmniej w odległości 90m od krawędzi jezdni drogi krajowej, za nieprzekraczalną linią zabudowy oznaczoną symbolem II. Dla realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, na terenie U/MN w odległości bliższej niż 90m od zewnętrznej krawędzi jezdni w pasie 6m przed zabudową należy staraniem inwestorów zastosować zieleń izolacyjną oraz zastosować środki techniczne zmniejszające uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach szczególnych bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości. Dla tych terenów obowiązują też ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem zawarte w §10 ust. 11.

2. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3b oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od drogi wojewódzkiej nr 443, przedstawione na załącznikach nr 11 oraz nr 12.

Na terenie U przedstawionym na zał. nr 11 w Rychwale zabudowy nie należy zbliżać do krawędzi jezdni, przed nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną wzdłuż elewacji frontowej istniejącego budynku - w odległości 6,5m od frontu działki, to jest około 10m od krawędzi jezdni.

Na terenie ZP/U przedstawionym na zał. nr 12 w Rychwale zabudowę należy lokalizować w odległości co najmniej 15m od frontu działki, to jest około 20m od krawędzi jezdni.

3. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3b oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od drogi powiatowej nr 3249P.

Na terenie MN/U przedstawionym na zał. nr 6 w Siąszycach Trzecich zabudowy nie należy zbliżać do krawędzi jezdni, przed nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną wzdłuż elewacji frontowej istniejącego budynku - w odległości ok. 13m od frontu działki, to jest około 18m od krawędzi jezdni.

Na terenach MN przedstawionych na zał. nr 19 w Rychwale zabudowę należy lokalizować w odległości co najmniej 17m od frontu działki, to jest około 20m od krawędzi jezdni.

Na terenie MN przedstawionym na zał. nr 20 w Rychwale zabudowę należy lokalizować w odległości co najmniej 10m od frontu działki, to jest około 20m od krawędzi jezdni.

4. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3 a, b oraz wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunkach planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od dróg gminnych, oraz innych dróg ogólnodostępnych.
5. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3a oraz wyznaczonych i zwymiarowanych na rysunkach planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować odległości od dróg wewnętrznych.
6. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone wzdłuż granic objętych planem oraz wzdłuż linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy opisane w §4 pkt.3d.
7. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznaczają możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy, wyznaczają nieprzekraczalne linie zabudowy opisane w §4 pkt.3c.
8. Brak wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w stosunku do granic działek stanowiących odrębną własność, oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w §12 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) lub na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z §12 ust.3 w/w rozporządzenia, przy czym każdorazowo należy stosować wymagania wynikające z §12 ust.5 i 6.

§ 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 przemysłowych i bytowych 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.
- 6) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub w przypadku jej braku, na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

- 7) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia P,U, U, U/RM, U/MN, KPP, KP,ZP, oraz na każdym terenie funkcjonalnym z nawierzchni dróg, parkingów oraz powierzchni zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni, o powierzchni większej niż 200m² należy odprowadzać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005r Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.) po zastosowaniu urządzeń podczyszczających.
- 8) Na terenach objętych zmianą planu przedstawionych na zał. od 1 do 6 oraz od 8 do 21 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 nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Ewidencję urządzeń melioracyjnych prowadzi Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowy Oddział w Koninie. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga uzgodnienia z Gminną Spółką Wodną w Rychwale. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie.
- 9) Działki o nr ewid 190/1 oraz 190/2 w Rychwale – zał. nr 8 oraz działka nr 937 w Rychwale – zał nr 20, graniczą z śródlądową wodą płynącą – Strugą Zarzewską. Wyznacza się wzdłuż Strugi Zarzewskiej pas terenu Ł - teren trwałych użytków zielonych o szerokości 4m na załączniku nr 8 oraz o zmiennej szerokości zgodnej z rysunkiem planu na zał nr 20. Przez obszar ten należy zachować możliwość przechodu i przejazdu, w szczególności na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód. Zabrania się grodzenia terenu Ł, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód.
- 10) Tereny rolnicze, przez które bieżą rowy melioracyjne oraz tereny w bezpośrednim sąsiedztwie rowów należy użytkować jako trwałe użytki zielone oznaczone w planie jako Ł, terenów tych nie należy grodzić, należy umożliwić dostęp do rowów w stopniu wystarczającym do ich eksploatacji.
- 11) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 12) 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%.
- 13) Aktualnie na terenie brak sieci gazowych. Planowana jest przez zarządcę sieci budowa sieci gazowej średniego ciśnienia trasą wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 443, która to droga przylega do terenu U na załączniku nr 11 oraz do terenu ZP/U na załączniku nr 12. Sieć gazową można realizować za zgodą zarządcy drogi w pasie drogowym drogi wojewódzkiej (poza obszarem planu) lub na terenach funkcjonalnych – na terenie U na zał. nr 11 oraz na terenie ZP/U na zał. nr 12. Nowe sieci gazowe należy realizować w pasach drogowych dróg gminnych i powiatowych. Dopuszcza się także przebieg sieci gazowych przez pozostałe tereny funkcjonalne za zgodą właścicieli terenów. Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. 2001r Nr 97 poz. 1055) lub przepisy obowiązujące w czasie budowy tych sieci.

§ 17.

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

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej, należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, zakazuje się lokalizacji parkingów w pasach drogowych drogi krajowej oraz wojewódzkiej;

- 2) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (mogą to być jedno miejsce w garażu i dwa postojowe, lub dwa miejsca w garażu i jedno postojowe, lub trzy miejsca w garażu lub 3 postojowe);
- 3) należy zapewnić minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, należy wykonać co najmniej dwa miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych na terenie oznaczonym symbolem MW;
- 4) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych, każdorazowo należy wykonać co najmniej jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych.

§ 18.

1. Jako podstawową, sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych znajdujących się w granicach planu: drogi krajowej nr 25, która jest zaliczana do dróg klasy GP, dróg gminnych projektowanych, jako drogi klasy dojazdowej oraz klasy lokalnej, oraz drogi powiatowej projektowanej jako droga klasy zbiorczej i lokalnej, dróg wewnętrznych będących aktualnie własnością publiczną nie zaliczanych do dróg gminnych projektowanych o parametrach dróg lokalnych oraz dojazdowych. Ustala się w planie przebieg obwodnicy miasta Rychwała, jako drogi klasy głównej – G.
2. Na obszarach objętych planem droga krajowa nr 25, która jest zaliczana do dróg klasy GP przylega do terenów przedstawionych na załącznikach nr 8, 9, 13, 18. Planuje się poszerzenie pasa drogi krajowej na terenie przedstawionym na załączniku nr 13 dla uzyskania przez ten pas szerokości łącznej 35m. Na pozostałych terenach pozostawia się pas drogi krajowej w aktualnych liniach rozgraniczających – poza obszarem planu.

Zakazuje się wykonywania zjazdów z drogi krajowej oraz przebudowy i rozbudowy istniejących zjazdów do pól w celu obsługi zabudowy. Podziały terenów na działki budowlane, obrót nieruchomościami, oraz zabudowa i zagospodarowanie terenu na cele określone w planie nie mogą powodować konieczności zjazdu z drogi krajowej, który jest zabroniony.

Na załączniku nr 8 - obsługa komunikacyjna terenu P,U, położonego przy drodze krajowej nr 25, możliwa jest wyłącznie od strony północnej z projektowanej drogi KD-L lub od południa z projektowanej drogi serwisowej KD-L po realizacji tych dróg dochodzących do granicy planu lub poprzez drogi wewnętrzne i służebności przejazdu. Włączenie drogi KD-L wyznaczonej przy terenie P/U równoległe do drogi krajowej 25 możliwe jest wyłącznie na istniejącym skrzyżowaniu z ul. Konińską. Obsługa komunikacyjna terenu U/MN wyłącznie z projektowanej drogi serwisowej. Wyklucza się możliwość wykorzystywania istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 25 do pól, do obsługi terenów przeznaczonych pod projektowaną w planie zabudowę. Obsługa terenu U/RM z drogi gminnej – ulicy Żurawin lub projektowanej drogi serwisowej.

Na załączniku nr 9 - obsługę komunikacyjną terenu U/RM pozostawia się istniejącym dojazdem przez teren MN/U do ogólnodostępnej drogi będącej własnością gminy KD-D, jak obywa się to aktualnie, oraz drogą wewnętrzną KDW przez teren U, stanowiący w części jedną własność z terenem U/RM.

Obsługę komunikacyjną terenu U położonego na narożniku ulicy Konińskiej i drogi krajowej należy zapewnić z ulicy Konińskiej.

Obsługę terenów MN, U, P,U przy ulicy Grabowskiej należy realizować z tej ulicy, a także z ogólnodostępnej drogi KD-D, projektowanej drogi serwisowej KD-L oraz z projektowanych dróg wewnętrznych.

Wyklucza się możliwość wykorzystywania istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 25 do pól, do obsługi terenów przeznaczonych pod projektowaną w planie zabudowę.

Na załączniku nr 13 - obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 25, możliwa jest wyłącznie z projektowanej drogi serwisowej KD-D z włączeniem jej do drogi krajowej ul. Kaliską na skrzyżowaniu typu rondo. Wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenu poprzez skrzyżowanie drogi krajowej z ulicą Polną. Wyklucza się możliwość wykorzystywania istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 25 do pól, do obsługi terenów przeznaczonych pod projektowaną w planie zabudowę.

Działka nr 1907 - teren MN/U posiada zjazd z drogi wojewódzkiej poza obszarem planu (na obszarze obowiązującej zmiany planu Etap I).

Na załączniku nr 18 - obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 25, możliwa jest wyłącznie poprzez drogę serwisową KD-D z włączeniem jej do drogi krajowej nr 25 na istniejącym skrzyżowaniu z ulicą Milewską lub z ulicy Milewskiej. Wyklucza się możliwość wykorzystywania istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 25 do obsługi terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne i zabudowę usługową.

Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi krajowej w szczególności: sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągową, sieć elektroenergetyczną, gazową, teletechniczną, należy prowadzić wzdłuż drogi krajowej przez tereny dróg serwisowych, w przypadku gdy wzdłuż drogi krajowej nie wyznaczono drogi serwisowej, na terenach przedstawionych na załączniku nr 9, wyznacza się dla prowadzenia sieci tereny funkcjonalne w bezpośrednim sąsiedztwie drogi: tereny CPR, U/RM, U, KDW.

Zabudowę w stosunku do drogi krajowej należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust.1.

3. Na terenie planu nie przewiduje się lokalizacji drogi wojewódzkiej. Droga wojewódzka na 443 przylega do terenów objętych planem przedstawionych na zał. nr 11 i 12 - utrzymuje swoje aktualne granice pasa drogowego. Dla drogi wojewódzkiej należy przyjmować parametry drogi klasy G zgodne z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430). Obsługę komunikacyjną terenu U przedstawionego na zał. nr 11 (działka o nr ewid. 1401/6 w Rychwale), położonego przy drodze wojewódzkiej nr 443, należy zapewnić istniejącym zajazdem. Dostępność terenu ZP/U na załączniku nr 12 (działka nr ewid. 1350 w Rychwale) należy zapewnić poprzez drogę niższej kategorii – ulicę Złotowską, korzystanie z istniejącego zjazdu możliwe jest wyłącznie w celach obsługi technicznej parku. Zakazuje się budowy nowych, bezpośrednich zajazdów z drogi wojewódzkiej. Infrastrukturę techniczną nie związaną z drogą wojewódzką nr 443 należy prowadzić przez teren U oraz ZP/U. Zabudowę w stosunku do drogi wojewódzkiej należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2.
4. Tereny wskazane na załącznikach nr 6, 19, 20 przylegają aktualnie do drogi powiatowej 3249P. Dla drogi powiatowej na odcinku przebiegającym przez teren na załączniku nr 19 utrzymuje się aktualne granice pasa drogowego, przyjmuje się na tym odcinku jej parametry, jako drogi lokalnej. Projektuje się poszerzenie drogi powiatowej na odcinku przedstawionym na zał. nr 20 w Rychwale dla uzyskania parametrów drogi zbiorczej KD-Z o szerokości łącznej 20m. Nie planuje się poszerzenia drogi powiatowej przebiegającej przy terenie przedstawionym na załączniku nr 6. Zabudowę w stosunku do drogi powiatowej należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 3.
5. Na terenach objętych planem projektuje się nową drogę gminną, klasy drogi lokalnej wzdłuż północnej granicy terenów P,U przedstawionych na zał. nr 8. Projektuje się poszerzenia dróg gminnych oraz dróg wewnętrznych będących własnością gminy i innych osób prawnych zgodnie z załącznikami graficznymi.

Zabudowę w stosunku do dróg gminnych należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 4.

6. Projektuje się drogi wewnętrzne dostosowane do różnych warunków terenowych oraz sąsiedztwa, o szerokościach ustalonych na rysunkach planu.
Drogi wewnętrzne projektowane są jako przejazdowe, mające dalej kontynuację w postaci dróg dojazdowych do pól, oraz drogi obowiązkowo zakończone placami do zawracania pojazdów o szerokości placu 14m x 14m z narożnym ścięciem zgodnie z liniami rozgraniczającymi wskazanymi na rysunkach planu. Zabudowę w stosunku do dróg wewnętrznych należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 5.
7. Niepubliczne tereny komunikacji wewnętrznej jezdnej i pieszo-jezdnej, drogi rowerowe, ciągi komunikacji pieszej, można realizować także na każdym terenie za zgodą właściciela, 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.

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

Działki lub zespoły działek, których kształt, wielkość, struktura własnościowa, dostępność do dróg publicznych i infrastruktury, ukształtowanie i istniejące pokrycie szatą roślinną utrudniają ich wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być scalone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę można wydzielać działki stanowiące dojazdy, jeżeli są one niezbędne dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych zgodnego z ustaleniami planu. Parametry działek stanowiących dojazdy powinny spełniać wymogi § 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Podziały działek nie mogą powodować konieczności tworzenia zjazdów z drogi krajowej oraz drogi wojewódzkiej.

Rozdział 8.

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

§ 20.

1. Budowle i urządzenia służące reklamie, o ile ustalenia szczegółowe tego nie zabraniają, można lokalizować na wszystkich terenach, także za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych dróg powiatowych i gminnych na terenach zabudowy, 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.
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 50,0 m nad poziom terenu, należy zamiar ich budowy zgłosić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003r w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych – Dz. U. z 2003r Nr 130, poz.1193 z późn. zm.).

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.
3. Po podziale terenów zabudowę należy lokalizować w stosunku do nowych granic, w odległościach określonych w §12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z §12 ust.3 w/w rozporządzenia, przy czym każdorazowo należy stosować wymagania wynikające z §12 ust.5 i 6. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie, jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

§ 22.

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

- 1) Dla budynków mieszkalnych, oraz mieszkalno-usługowych ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy dla tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni;
- 2) Rzędna stanu zerowego (poziom wierzchu posadzki parteru) budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie może być wyżej niż 45cm powyżej powierzchni gruntu rodzimego;
- 3) Elewacje budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych powinny być tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;
- 4) Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącej liczby kondygnacji lub w przypadku budynków o dachach płaskich z dodaniem kondygnacji w poddaszu użytkowym oraz dopuszcza się remonty istniejących budynków z pozostawieniem aktualnego nachylenia połaci dachowych;
- 5) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą budynków gospodarczych i garaży towarzyszących zabudowie mieszkaniowej na terenach MN, MN/U, U/MN oraz budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich na terenach RM;
- 6) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 7) Dopuszcza się inne kształty dachów, inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia;
- 8) Zabudowę tymczasową oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się na terenach U, RM, P,U, PP. Funkcja zabudowy tymczasowej, gabaryty zabudowy tymczasowej oraz sposób zagospodarowania terenu powinny być zgodne z przeznaczeniem terenu określonym

dla zabudowy wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów. Na pozostałych terenach zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowywania terenu innego niż tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych oraz tymczasowego umieszczania urządzeń reklamowych zgodnie z § 20 ust.1, jeżeli ustalenia szczegółowe nie wprowadzają innych ustaleń.

§ 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 symbolami MN.

§ 24.

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

§ 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN obowiązuje zakaz:

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej, oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) dla dopuszczonych zgodnie z §3 pkt 2a ustawy prawo budowlane (t. j. 2010r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) lokali użytkowych zakaz lokalizacji usług uciążliwych.

§ 26.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych) [m] - do kalenicy	7,5
4	Maksymalna wysokość budowli [m]	10,5
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych	2
6	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1
7	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30

8	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	700
9	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
10	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	22
11	Układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych	równoległy

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalny z lokalem usługowym, oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy;
- 3) powierzchnia zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 4) kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego;
- 5) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych należy wykonać zgodnie z ustaleniami §22;
- 6) dachy garaży i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 7) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem MW.

§ 27.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **MW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

§ 28.

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

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 2) lokalizacji usług i funkcji uciążliwych,
- 3) realizacji wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych,
- 4) realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenu,
- 5) podziału terenu na mniejsze działki budowlane.

§ 29.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	25
2	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki, nieruchomości]	40

3	Maksymalna liczba nadziemnych kondygnacji użytkowych	3
4	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,5
5	Maksymalna wysokość zabudowy - do kalenicy [m]	13,5
6	Maksymalna wysokość budowli [m]	14,5

- 2) ustala się możliwość dachów płaskich lub stromych o dowolnym układzie połączeń dachowych i dowolnych kątach nachylenia połączeń dachowych;
- 3) należy zapewnić pełną infrastrukturę wymaganą zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w szczególności place zabaw dla dzieci, miejsca rekreacji i wypoczynku oraz zapewnić wymagane naświetlenie pomieszczeń mieszkalnych oraz klimat akustyczny, wymagany dla terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 4) dla parterów zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić dostęp dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) należy zapewnić ustaloną w §18 wymaganą ilość miejsc postojowych, część miejsc postojowych można zastąpić miejscami garażowymi realizowanymi w podziemiach lub parterach budynków, dopuszcza się lokalizację części wymaganych miejsc postojowych także poza terenem MW, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, także poza terenem objętym niniejszym planem, za zgodą zarządcy drogi także w pasie drogowym.

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, składowej, magazynowej.

§ 32.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	12,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	14,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków	3
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
6	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	1000
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50

8	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	22
9	Układ kalenicy dachu budynku w relacji do linii zabudowy	dowolny

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 3) dachy budynków o kubaturze równej lub mniejszej niż 2500m³ należy wykonywać jako strome dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachyleń połączy dachowych od 20° do 45°, dachy budynków o kubaturze powyżej 2500m³ dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachyleń połączy dachowych od 15° do 45°;
- 4) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych;
- 5) dla terenów U, które objęto ochroną konserwatorską, przedstawionych na załączniku nr 13 obowiązują ustalenia §13 ust.2, oprócz spełnienia powyższych ustaleń, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają pozytywnej opinii WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej - usług turystycznych oznaczonych symbolem UT.

§ 33.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **UT** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa przeznaczona dla usług turystyki, agroturystyki, rekreacji.

§ 34.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **UT** obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz zakaz podziału terenu.

§ 35.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **UT** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	13,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	14,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków	3
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni]	30
6	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni]	30

- 2) na terenie można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 3) dachy budynków należy wykonywać jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kątach nachyleń połączy dachowych od 20° do 45°;

- 4) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy wskazanych na załączniku graficznym.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem RM.

§ 36.

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

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa związana z działalnością agroturystyczną.

§ 37.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** obowiązuje zakaz: lokalizowania działalności produkcyjnej składowej, magazynowej niezwiązanej z produkcją rolną, oraz dystrybucji takich towarów jak: paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, lokalizacji usług uciążliwych.

§ 38.

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

- 1) dla każdej działki obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1
2	Maksymalna wysokość zabudowy[m] - do kalenicy	12,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	14,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszk.	3
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich	2
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni]	30
7	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	1000
8	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
9	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	30
10	Układ kalenicy dachu budynków frontowych w relacji do linii zabudowy od frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych	równoległy

- 2) dachy budynków mieszkalnych należy wykonać dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45 °, dachy pozostałych budynków należy wykonać jednospadowe, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45 °;
- 3) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

Rozdział 15.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem R.

§ 39.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne, budowle rolnicze.

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** obowiązuje zakaz lokalizowania budynków. Dopuszcza się podział terenu na działki rolne o powierzchni nie mniejszej niż 0,3ha, jeżeli podział nie spowoduje konieczności wydzielenia nowych dróg.

Dla budowli rolniczych ustala się maksymalną wysokość do 20m, nie wprowadza się ograniczeń dotyczących innych gabarytów, intensywności zabudowy, rodzaju zadaszeń budowli, powierzchni biologicznie czynnej, ani odległości od granic terenów poza koniecznością stosowania wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U z 1997r Nr 132 poz. 877 z późn. zm.).

Rozdział 16.

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

§ 41.

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

§ 42.

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

- 1) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- 2) lokalizacji usług uciążliwych.

§ 43.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna wysokość budynków usługowych, garażowych i gospodarczych [m] - do kalenicy	7,5

4	Maksymalna wysokość budowli [m]	10,5
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych	2
6	Ilość kondygnacji budynków usługowych, gospodarczych i garażowych	1
7	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
8	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	1000
9	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
10	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	22
11	Układ kalenicy dachu budynków 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 (miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń towarzysząca funkcji usługowej) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 3) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych należy wykonać zgodnie z ustaleniami §22;
- 4) dachy budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe, dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45 °;
- 5) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych;
- 6) dla terenu MN/U, który objęto ochroną konserwatorską, przedstawionego na załączniku nr 13 obowiązują ustalenia §13 ust.2, oprócz spełnienia powyższych ustaleń, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają pozytywnej opinii WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.

Rozdział 17.

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

§ 44.

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

przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: adaptowana w planie istniejąca zabudowa zagrodowa.

§ 45.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U/RM** obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zakaz prowadzenia działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej.

§ 46.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1
2	Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i inwentarskich [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych) [m] - do kalenicy	7,5
4	Maksymalna wysokość budynków usługowych, [m] - do kalenicy	12,5
5	Maksymalna wysokość budowli [m]	14,5
6	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszk. i inwentarskich	2
7	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych, i garażowych	1
8	Maksymalna ilość kondygnacji budynków usługowych	2
9	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	25
10	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
11	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	1000
12	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	22
13	Układ kalenicy dachu budynków frontowego w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych	równoległy

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 3) dachy budynków usługowych o kubaturze równej lub mniejszej niż 2500m³ należy wykonywać, jako strome dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachyleń połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków usługowych o kubaturze powyżej 2500m³ dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachyleń połaci dachowych od 15° do 45°; dachy budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych wg ustaleń § 22;
- 4) dachy zabudowy zagrodowej: budynki mieszkalne o dachach dwuspadowych, czterospadowych lub wielospadowych o kątach nachyleń połaci dachowych od 20 ° do 45 °, budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe o dachach jednospadowych lub dwuspadowych o kątach nachyleń połaci dachowych od 15° do 45°;
- 5) istniejące obiekty zagrodowej zagrodowej można przebudowywać, rozbudowywać i nadbudowywać, można także budować nowe obiekty zabudowy zagrodowej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym działki, powierzchnia zabudowy obiektów zabudowy zagrodowej nie może przekroczyć 25% powierzchni działki;
- 6) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

Rozdział 18.

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

§ 47.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem U/MN przeznaczenie:

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

§ 48.

Na terenach oznaczonych 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) lokalizacji nowych usług uciążliwych.

§ 49.

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

- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	12,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	14,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych	3
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20
6	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	1000
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
8	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	22
9	Układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy	dowolny

- 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 150m², powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 3) adaptuje się w planie istniejące obiekty usługowe, także przeznaczone na funkcje zakwalifikowane do zdefiniowanych jako uciążliwe, obiekty te można rozbudowywać, nadbudowywać i przebudowywać a także można budować nowe pod warunkiem, że nie zwiększy się ich negatywne oddziaływanie na środowisko;

- 4) dachy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych należy wykonać zgodnie z ustaleniami §22;
- 5) dachy budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych należy wykonać jako jednospadowe dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45 °;
- 6) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych;
- 7) dla terenu U/MN, który objęto ochroną konserwatorską, przedstawionego na załączniku nr 11 obowiązują ustalenia §13 ust.3, oprócz spełnienia powyższych ustaleń, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają pozytywnej opinii WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.

Rozdział 19.

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

§ 50.

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

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

§ 51.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **P,U** obowiązuje zakaz:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, obiektów usługowych takich jak: hotele i motele;
- 2) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 52.

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

- 1) dla każdej działki obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie [% powierzchni działki, nieruchomości składającej się z kilku działek]	30
2	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m ²]	2000
3	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki, nieruchomości]	50
4	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	22
5	Maksymalna wysokość budynków [m]	15
6	Maksymalna wysokość budowli [m]	51
7	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,2

- 2) dachy budynków dowolne;
- 3) na jednej działce budowlanej można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 4) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

Rozdział 20.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni parkowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego symbolem ZP/U.

§ 53.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem ZP/U przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: tereny urządzonej zieleni parkowej,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

§54.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia ZP/U obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, prowadzenia działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz zakaz podziału terenu.

§ 55.

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

1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	13,5
2	Maksymalna wysokość budowli [m]	15
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni]	70
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni]	15

- 2) na terenie można zrealizować dowolną ilość budynków;
- 3) dachy budynków o kubaturze równej lub mniejszej niż 2500m³ należy wykonywać jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dachy budynków o kubaturze powyżej 2500m³ dowolne;
- 4) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych;
- 5) należy zapewnić ustaloną w §18 wymaganą ilość miejsc postojowych, dopuszcza się lokalizację części wymaganych miejsc postojowych także poza terenem ZP/U, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, także poza terenem objętym niniejszym planem, za zgodą zarządcy drogi także w pasie drogowym.

Rozdział 21.

Przeznaczenie, zagospodarowanie terenu placu publicznego oznaczonego symbolem KPP.

§ 56.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KPP** przeznaczenie:
podstawowe: plac publiczny - rynek miasta Rychwał.

§ 57.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KPP** ustala się zakaz:

- 1) wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, lokalizacji funkcji i usług uciążliwych za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych, obiektów obsługi technicznej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów służących realizacji imprez masowych typu koncerty, festyny, jarmarki, itp.,
- 3) podziału terenu.

§ 58.

Dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia **KPP** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) Na placu – miejskim rynku, można realizować drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, parkingi, przystanek autobusowy z towarzyszącą mu infrastrukturą (wiata przystankowa, szale), tereny rekreacji i wypoczynku. Plac może służyć dla organizacji imprez masowych, targów, jarmarków, koncertów. Dopuszcza się na terenie lokalizację obiektów tymczasowych niepołączonych trwale z gruntem przeznaczonych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce przed upływem 120 dni od ich zgłoszenia, w tym ogródków gastronomicznych, obiektów służących organizacji targów, jarmarków, imprez okolicznościowych. Zakazuje się lokalizacji nowych kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej trwale związanych z gruntem oraz o okresie użytkowania powyżej 120 dni. Planowane zagospodarowanie rynku należy podporządkować układowi zabytkowemu. Plac wymaga rewitalizacji, wskazane jest przywrócenie historycznego wyposażenia: np. bruk, pompa. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinny być zharmonizowane z zabytkowym otoczeniem w zakresie lokalizacji, skali, formy architektonicznej, nie ogranicza się powierzchni zabudowy i formy architektonicznej dopuszczonych obiektów budowlanych. Maksymalna wysokość dopuszczonych budynków i obiektów budowlanych tymczasowych, w szczególności takich jak: wiata przystankowa, szale, stragany, zadaszenia, powinna wynosić do 6m, budowli - w szczególności takich jak scena, maszty flagowe do 12m. Dla terenu KPP obowiązują ustalenia § 13 ust. 1. Wszelkie inwestycje na terenie KPP wymagają uzyskania przez inwestora pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.
- 2) Minimum 15% powierzchni terenu KPP powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.
- 3) Drogi publiczne - ulice stanowiące część placu należy projektować jako ulice klasy dojazdowej o parametrach ustalonych zgodnie z § 7 ust.1 i ust.2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999r Nr 43 poz. 430 z późn zm.).
- 4) Nową zabudowę w stosunku do ulic należy lokalizować zgodnie z art. 43 ust.1 i ust.2 ustawy z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2007r. nr 19 poz.115 z późn. zm.).

Rozdział 22.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu parkingów i zieleni urządzonej oznaczonego symbolem KP,ZP.

§ 59.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **KP,ZP** przeznaczenie:
przeznaczenie: podstawowe: parking z towarzyszącą zielenią urządzoną.

§ 60.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KP,ZP** ustala się zakaz:

- 1) budowy budynków, wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem: urządzeń pomocniczych, obiektów obsługi technicznej,
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania obiektów tymczasowych,
- 3) lokalizowania dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 4) podziału terenu innego niż służącego wydzielaniu terenu w liniach rozgraniczających.

§ 61.

Dla terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KP,ZP** ustala się następujące warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania:

- 1) parking powinien być utwardzony,
- 2) parking musi mieć odprowadzenie wód deszczowych zgodnie z ustaleniami §16 pkt. 7,
- 3) minimum 30% powierzchni terenu należy zagospodarować pod zieleń urządzoną.

Rozdział 23.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – teren stacji ujęć wody oznaczonej symbolem W.

§ 62.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **W**
przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – adaptowana w planie część terenu stacji ujęć wody z hydrofornią.

§ 63.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **W** adaptuje się w planie aktualny sposób użytkowania terenu, pod teren stacji ujęć. Istniejące obiektu budowlane można przebudowywać, rozbudowywać, można także dokonać ich rozbiórki i wybudować nowe. Ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu. Nie wprowadza się ograniczeń w zagospodarowaniu wykorzystania terenu oraz gabarytów obiektów budowlanych. Obowiązuje stosowanie przepisów szczególnych.

Rozdział 24.

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

§ 64.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **K** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: istniejąca adaptowana w planie przepompownia ścieków.

§ 65.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **K** ustala się adaptację istniejącej przepompowni ścieków, przepompownię można przebudowywać, rozbudowywać, można także rozebrać i wybudować nową, nie wprowadza się ograniczeń w zagospodarowaniu wykorzystania terenu oraz gabarytów obiektów budowlanych. Zakazuje się lokalizacji funkcji nie związanych z funkcją podstawową.

Rozdział 25.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonych symbolami E.

§ 66.

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

§ 67.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **E** obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej.

§ 68.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **E** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dla każdego terenu obowiązuje:

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

2) geometria dachu dowolna.

Rozdział 26.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów użytków zielonych oznaczonych symbolem Ł .

§ 69.

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

§ 70.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **Ł** wprowadza się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów melioracji;
- 2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, lokalizowania jakichkolwiek obiektów tymczasowych, także urządzeń służących reklamie;
- 3) lokalizowania parkingów, składów pojazdów i złomu;
- 4) sadzenia drzew i krzewów na terenach przy rowach melioracyjnych.

§ 71.

Dla terenów od **Ł** należy stosować ustalenia ogólne zawarte w §16 punkty 8, 9, 10. Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych nie dotyczy obiektów melioracji wodnych. Ustala się obowiązek zachowania całej powierzchni terenu biologicznie czynnej.

Rozdział 27.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu wód powierzchniowych oznaczonego symbolem WS.

§ 72.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **WS** przeznaczenie:
podstawowe: istniejący staw adaptowany w planie.

§ 73.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **WS** adaptuje się istniejący staw, dopuszcza się przebudowę stawu, remont. Staw, jako urządzenie wodne należy projektować zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2005r Nr 239 poz. 2019 z późn. zm.). Zakazuje się podziału terenu.

Rozdział 28.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu istniejących lasów oznaczonych symbolem ZL.

§ 74.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **ZL** przeznaczenie:
podstawowe: las.

§ 75.

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 1991r o lasach (t. j. Dz. U. z 2005r. Nr 45 poz. 435 z późn. zm.) poza urządzeniami melioracji wodnych, liniami podziału przestrzennego lasu, drogami leśnymi, szkółkami leśnymi, miejscami do składowania drewna. Zakazuje się podziału terenu.

Rozdział 29.

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

§ 76.

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

§ 77.

1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-GP** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.2
2. Zakazuje się podziałów terenu innych niż wydzielających działkę dla poszerzenia pasa drogowego.
3. Drogę krajową należy projektować zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004r w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach (Dz. U. z 2004r Nr 34, poz. 294).

Rozdział 30.

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

§ 78.

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

§ 79.

1. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD- G** zakazuje się podziałów terenu innych niż wydzielających działkę dla wydzielenia pasa drogowego.
2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **KD-G** ustala się zakaz wprowadzania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej i urządzeń pomocniczych oraz zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem okresowego do czasu zagospodarowania zgodnie z planem, wykorzystywania terenów do produkcji rolnej.

§ 80.

1. Drogę należy wykonać z minimum jednym chodnikiem oraz ze ścieżką rowerową.
2. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
3. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.
4. Obwodnicę Rychwała należy projektować zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004r w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na

potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach (Dz. U. z 2004r Nr 34, poz. 294).

Rozdział 31.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych klasy drogi zbiorczej oznaczonych symbolem KD-Z.

§ 81.

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

przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 82.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-Z** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.4.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KD-Z** innych niż wydzielających działkę dla poszerzenia pasa drogowego.
3. Drogi na terenach zabudowanych należy wykonać z chodnikami oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową.
4. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
5. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.

Rozdział 32.

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

§ 83.

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

przeznaczenie podstawowe: droga klasy lokalnej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 84.

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

§ 85.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-L** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust. 5.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zakazuje się podziałów terenów **KD-L** innych niż wydzielających działkę dla realizacji nowej drogi lub poszerzenia pasa drogowego.

4. Drogi należy wykonać z minimum jednym chodnikiem oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową.
5. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
6. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.

Rozdział 33.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KD-D.

§ 86.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KD-D** przeznaczenie:

przeznaczenie podstawowe: droga klasy dojazdowej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 87.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-D** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust. 5.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KD-D** innych niż wydzielających działkę dla realizacji nowej drogi lub poszerzenia pasa drogowego.
3. Drogi na terenach zabudowanych należy wykonać z chodnikami oraz w miarę możliwości ze ścieżką rowerową.
4. Wzdłuż drogi, minimum po jednej stronie należy wykonać pas zieleni wysokiej.
5. Minimum 10% powierzchni drogi powinno być powierzchnią biologicznie czynną.

Rozdział 34.

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

§ 88.

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

przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 89.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KDW** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych w szczególności zawartych w §18 ust. 6.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KDW** innych niż wydzielających teren w liniach rozgraniczających, oraz dla poszerzenia istniejącej drogi wewnętrznej.
3. Dla terenów **KDW**, które objęto ochroną konserwatorską, przedstawionych na załączniku nr 13 obowiązują ustalenia §13 ust.2. Oprócz spełnienia powyższych ustaleń, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają pozytywnej opinii WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.
4. Innych parametrów nie ogranicza się.

Rozdział 35.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu ciągu pieszo - rowerowego oznaczonego symbolem CPR.

§ 90.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **CPR** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo – rowerowy.

§ 91.

1. Zakazuje się podziału terenu **CPR** innego niż wydzielającego działkę w liniach rozgraniczających o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.
2. Do 100% terenu można utwardzić.
3. Zakazuje się tymczasowego wykorzystania terenu, lokalizacji zabudowy tymczasowej, lokalizacji budynków i budowli poza sieciami infrastruktury technicznej lokalizowanymi w pasie zieleni towarzyszącej oraz przejściami poprzecznymi sieci infrastruktury technicznej.
4. Dla terenu CPR, który objęto ochroną konserwatorską, przedstawionego na załączniku nr 13 obowiązują ustalenia §13 ust.2. Oprócz spełnienia powyższych ustaleń, wszelkie inwestycje na tym terenie wymagają pozytywnej opinii WWKZ w Poznaniu – Kierownika Delegatury w Koninie.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 36.

Ustalenia końcowe

§ 92.

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

§ 93.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rychwał.

§ 94.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 95.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Rychwale
/-/ Ireneusz Stachurski