U C H W A Ł A Nr IX/71/11

RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE
z dnia 21 czerwca 2011 roku

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

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

§ 2.

Załącznikami do planu są:
1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 23, 29, 30, 31, 32 oraz rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 2, 7, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 33;
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 34.

§ 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) proponowane linie podziału na działki;
   4) oznaczenia dróg krajowych i powiatowych przylegających do granic obszaru;
   5) miejsca włączeń terenów do dróg publicznych.
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.

Ilekroć 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 z sąsiednimi działkami i terenami (linie wzdłuż granic, które nie zostały zwymiarowane na rysunkach planu) 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 (t.j. 2010r. Dz. U. Nr 243, poz. 1623).

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);

16) budynek rekreacji indywidualnej - należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku definiowany w § 3 pkt 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

Rozdział 2.

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

§ 5.

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

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
3) **MN, ML** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej
4) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
5) **US** – tereny sportu i rekreacji;
6) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
7) **U/RM** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
8) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
9) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów i zabudowy usługowej;
10) **U/P** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
11) **Ł** – tereny użytków zielonych;
12) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
13) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
14) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
15) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 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: pieszej, rowerowej, jezdnej i pieszo-jezdnej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.

2. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

   tereny dróg publicznych: KD-Z, KD-L, KD-D.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

§ 7.

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

Rozdział 3.

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

§ 8.

1. 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) zieleń 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 opisanych w § 15 ust. 2, 3, 4, 5, 6 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, nie znajdują się w granicach ochronnych śródlądowych zbiorników wodnych wód otwartych.
3. Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górniczymi.

Rozdział 4.

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

§ 9.

Obszar planu znajduje się poza obszarami objętymi ochroną środowiska oraz poza obszarami objętymi ochroną wód podziemnych.

§ 10.

1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.
2. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną, w szczególności

zachowanie 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 uciążliwości 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 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).
5. Tereny oznaczone symbolami RM oraz 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).
6. Tereny oznaczone symbolem MN,ML kwalifikuje się do terenów zabudowy 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).
7. Na terenach U/MN – terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna możne pozostać lub może być lokalizowana nowa wyłącznie, jeśli działalność usługowa nie powoduje przekroczenia standardów środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Na terenach MN/U zabudowa usługowa lub funkcja usługowa może powstać, jeżeli nie będzie powodowała przekroczenia standardów środowiska w tym hałasu, wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
8. Na obszarze planu adaptuje się istniejącą elektrownią wiatrową o mocy 800kW na działce nr 124/4 w Białej Panieńskiej na terenie oznaczonym w planie symbolem P/U przedstawionym na załączniku nr 19. Dopuszcza się jej przebudowę, remont, zakazuje się rozbudowy i nadbudowy, zakazuje się zwiększania mocy oraz całkowitej wysokości.

§ 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 dróg publicznych i wewnętrznych;
7) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w miejscu wskazanym przez miasto lub w sposób zgodny z przepisami prawa.

§ 12.

1. Ustala się szerokość pasa technologicznego linii energetycznych: ustala się strefę 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, oraz 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV. Dla terenów znajdujących się w granicach podanych wielkości wydziela się pas technologiczny. Przy projektowaniu i realizacji dopuszczonych w tych pasach obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości oraz zachować wymagania norm oraz przepisów. Zagospodarowanie terenu i zabudowę w zbliżeniu do linii średniego i niskiego napięcia należy uzgadniać z właścicielem sieci. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych.
2. Aktualnie na terenie brak sieci gazowych, nie planują ich realizacji w najbliższych latach operatorzy sieci gazowych. W przypadku przyszłego wprowadzenia na terenie sieci gazowych, należy zachować strefy kontrolowane gazociągów oraz odległości od obiektów terenowych zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r nr 97 poz. 1055) lub przepisami aktualnymi obowiązującymi w czasie budowy tych sieci.

Rozdział 5.

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

§ 13.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, brak też rozpoznanych reliktów archeologicznych. W przypadku odkrycia w trakcie robót budowlanych, na terenach objętych planem, przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, 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 późniejszymi zmianami).

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 i gminnych za zgodą zarządców dróg, a także przez tereny dróg wewnętrznych. Sieci infrastruktury technicznej wzdłuż drogi krajowej nr 25 należy lokalizować na terenach oznaczonych symbolem MN i U/MN w obrębie Siąszyce, przedstawionych na załączniku nr 2, na terenie oznaczonym symbolem U/MN w obrębie Zosinki przedstawionym na załączniku nr 3, na terenie U/RM w obrębie Zosinki, przedstawionym na załączniku nr 8, oraz w pasach drogowych dróg

serwisowych wyznaczonych wzdłuż drogi krajowej oznaczonych symbolem KD-D przedstawionych na załącznikach nr 16 w Białej Panieńskiej, 21, 23 i 24 w Glinach.

§ 15.

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od drogi krajowej przedstawione na załącznikach nr 2, 16, 21, 24, gdzie poszczególne linie na rysunku planu oznaczają:
   1) linia I – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 25m od krawędzi jezdni,
   2) linia II – wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 90m od krawędzi jezdni.
2. Na terenach MN, U/MN w Siąszycach oraz Zosinkach przedstawionych na załączniku nr 2 działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową muszą być wyznaczane tak, aby istniała możliwość oddalenia budynków mieszkalnych oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi na odległość co najmniej 90m od krawędzi jezdni drogi krajowej. W przypadku, gdy w czasie użytkowania działek stwierdzone zostanie przekroczenie 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) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową tereny te należy zabezpieczyć stosując środki ochrony akustycznej w szczególności takie jak: nasadzenia zieleni izolacyjnej, ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Zieleń izolacyjną należy sadzić na terenach działek budowlanych, ekrany dźwiękochłonne można na terenach dróg lub terenach działek budowlanych.
3. Na terenie U/MN w Zosinkach, przedstawionym na załączniku nr 3 linia I wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, które można lokalizować nie bliżej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej, linię II dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wyznaczono w odległości 55m od krawędzi jezdni drogi krajowej. W przypadku zlokalizowania na terenie obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - kiedy teren będzie kwalifikował się zgodnie z § 10 ust.5 do terenów mieszkaniowo-usługowych, gdy w czasie użytkowania działek stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, należy stosować środki zabezpieczające w szczególności: zieleń izolacyjną lub ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Zieleń izolacyjną należy sadzić na terenach działek budowlanych, ekrany dźwiękochłonne można na terenach dróg lub terenach działek budowlanych.
4. Na terenie U/RM w Zosinkach, przedstawionym na załączniku nr 8 cały teren jest oddalony maksymalnie do 45m od krawędzi jezdni drogi krajowej, nieprzekraczalną linię wyznaczono w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej. W związku z istniejącą na terenie zabudową zagrodową, którą adaptuje się w planie (jest przeznaczeniem dopuszczalnym, uzupełniającym) w przypadku, gdy poziom hałasu 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) przekroczy na terenie U/RM poziom dopuszczalny dla terenu zabudowy zagrodowej należy stosować środki zabezpieczające w szczególności: zieleń izolacyjną lub ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Dla lokalizacji nowych obiektów usługowych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi 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 terenach dróg lub na terenie U/RM.
5. Na terenie U/MN w Glinach, przedstawionym na załączniku nr 21 linia I wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,

które można lokalizować nie bliżej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej, linię II dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi wyznaczono w odległości 90m od krawędzi jezdni drogi krajowej. W przypadku zlokalizowania na terenie obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - kiedy teren będzie kwalifikował się zgodnie z § 10 ust.5 do terenów mieszkaniowo-usługowych, gdy w czasie użytkowania działek stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, należy stosować środki zabezpieczające w szczególności: zieleń izolacyjną lub ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Zieleń izolacyjną należy sadzić na terenie U/MN, ekrany dźwiękochłonne można na terenie dróg lub terenie U/MN.

6. Tereny U oraz U/MN w Glinach, przedstawione na załączniku nr 23 oddalone są maksymalnie do 57m od krawędzi drogi krajowej, nieprzekraczalną linię wyznaczono w odległości 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej. W przypadku zlokalizowania na terenie obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - kiedy teren będzie kwalifikował się zgodnie z § 10 ust.5 do terenów mieszkaniowo-usługowych, gdy w czasie użytkowania działek stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu należy stosować środki zabezpieczające w szczególności: zieleń izolacyjną lub ekrany dźwiękochłonne lub inne środki ochrony akustycznej. Zieleń izolacyjną należy sadzić na terenach U i U/MN, ekrany dźwiękochłonne można na terenach dróg lub na terenach U i U/MN.
7. Przy lokalizowaniu zabudowy w stosunku do przebiegającej w obrębie Gliny drogi powiatowej nr 3248P należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3b oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Zabudowę należy lokalizować:
   - na zał. nr 32 – w odległości nie mniejszej niż 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   - na zał. nr 25, 27, 30, 31 - w odległości nie mniejszej niż 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   - na zał. nr 28 – w odległości nie mniejszej niż 30m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
8. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3a, b, oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone odległości od dróg gminnych, oraz innych dróg ogólnodostępnych:
   - zał. nr 1 – 4m od linii rozgraniczającej teren U/MN,
   - zał. nr 2 – 8m od linii rozgraniczającej tereny MN i U/MN od strony dróg KD-D, (zgodnie z rysunkiem planu),
   - zał. nr 4 – 12m od linii rozgraniczającej tereny MN,
   - zał. nr 6 - 6m od linii rozgraniczającej teren U/P,
   - zał. nr 7 - 15m od linii rozgraniczającej teren MN/U,
   - zał. nr 8 – 6m od linii rozgraniczającej teren U/RM,
   - zał. nr 9 - 15m od linii rozgraniczającej teren MN,
   - zał. nr 12 - 7m od linii rozgraniczającej teren MN,
   - zał. nr 13 – 15m od krawędzi jezdni od strony północnej, 12m od linii rozgraniczającej teren MN,ML od strony wschodniej, z miejscowym zmniejszeniem tych odległości do linii wyznaczonych przez istniejącą zabudowę na działce nr 247/2 (zgodnie z rysunkiem planu),
   - zał. nr 14 - 15m od krawędzi jezdni na terenie MN,
   - zał. nr 15 - 6m od linii rozgraniczającej teren MN, 7m od linii rozgraniczającej teren U/MN,
   - zał. nr 16 – 15m od krawędzi jezdni od południa, 6m od linii rozgraniczającej teren P,U od zachodu,
   - zał. nr 17 – 15m od krawędzi jezdni na terenie U/MN,
   - zał. nr 18 – 16m od krawędzi jezdni na terenie P,U,
   - zał. nr 20 – 15m od krawędzi jezdni na terenach MN i US,
   - zał. nr 21 – od 14m do 30m od linii rozgraniczającej teren MN (zgodnie z rysunkiem planu), 15m od krawędzi jezdni drogi KD-L na terenie U/MN,
   - zał. nr 22 – 15m od krawędzi jezdni na terenach MN i RM po południowej stronie drogi, 6m od linii rozgraniczającej teren MN po północnej stronie drogi,

- zał. nr 23 – 6m od krawędzi jezdni na terenie U, 4 i 10m od linii rozgraniczającej na terenie U/MN,
- zał. nr 26 – 12m od linii rozgraniczającej na terenie MN,
- zał. nr 27 – 15m od krawędzi jezdni na terenie MN,
- zał. nr 29 – 15m od linii rozgraniczającej teren MN,
- zał. nr 31 – 15m od krawędzi jezdni na terenie MN.
- zał. nr 28 – 10m od linii rozgraniczającej teren MN

9. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3a oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym w szczególności należy zachować wyznaczone na załącznikach graficznych odległości od dróg wewnętrznych wynoszące:
- zał. nr 1 – linia wyznaczona w granicy pasa technologicznego linii ee ŚN15kV, zgodna z rysunkiem planu,
- zał. nr 4 – 4m i 6m,
- zał. nr 5 - 6m,
- zał. nr 7 - 6m,
- zał. nr 9 – 4m i 6m,
- zał. nr 11 – 6m,
- zał. nr 15 – 6m,
- zał. nr 17 – 6m,
- zał. nr 21 – 6m,
- zał. nr 22 – 6m na terenie MN i 12m na terenie RM,
- zał. nr 24 – 0 i 6m zgodnie z rysunkiem planu,
- zał. nr 29 – 5m,
- zał. nr 31 – 6m.

10. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone równolegle do granic objętych planem oraz do 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.
11. 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.
12. 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 U, P,U, U/P, U/RM, U/MN 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 późniejszymi zmianami) po zastosowaniu urządzeń podczyszczających;
8) na terenach aktualnie użytkowanych rolniczo, objętych zmianą planu w miejscowościach Biała Panieńska, Gliny, Rybie, Zosinki, Siąszyce znajdują się urządzenia melioracji wodnych, 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, realizacja inwestycji na tych terenach wymaga uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Rejonowy Oddział w Koninie oraz Gminną Spółką Wodną w Rychwale. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie;
9) tereny rolnicze, przez które biegną 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;
10) rów melioracyjny znajdujący się w wyznaczonym w planie pasie drogi wewnętrznej, w obrębie Zosinki przedstawionym na załączniku nr 4, można zastąpić rurociągiem;
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%.

§ 17.

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

1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
2) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe lub zamiennie miejsca garażowe na jeden lokal mieszkalny oraz na jeden lokal rekreacji indywidualnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej (mogą to być jedno miejsce w garażu i dwa postojowe, lub dwa miejsca w garażu i jedno postojowe, lub trzy miejsca w garażu lub 3 postojowe);
3) należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe dla pracowników na każde 10 osób zatrudnionych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych, oraz jedno miejsce postojowe na każde 40 m² 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: dróg gminnych, projektowanych jako drogi klasy lokalnej i klasy dojazdowej oraz powiatowych projektowanych jako drogi klasy zbiorczej, a także ogólnodostępnych dróg wewnętrznych - nie zaliczanych aktualnie do dróg gminnych, projektowanych o parametrach dróg klasy dojazdowej.
2. Na terenie planu nie przewiduje się lokalizacji drogi krajowej. Droga krajowa przylega do terenów objętych planem. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 25, która jest zaliczana do dróg klasy GP, możliwa jest poprzez układ dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych z włączeniem do drogi krajowej nr 25 na istniejących skrzyżowaniach przy zachowaniu odpowiednich odległości między nimi. Zakazuje się realizacji zjazdów z drogi krajowej nr 25.
   Na tereny w Zosinkach, które zostały przedstawione na załączniku nr 2, zjazdy możliwe są wyłącznie z dróg dojazdowych KD-D.
   Na teren w Zosinkach, który został przedstawiony na załączniku nr 3, zjazd możliwy jest wyłącznie z wewnętrznej drogi osiedlowej.
   Na teren w Zosinkach, który został przedstawiony na załączniku nr 8, zjazd możliwy jest wyłącznie z drogi dojazdowej biegnącej po północnej stronie terenu.
   Na tereny w Rybiu, które zostały przedstawione na załącznikach nr 10 i 11 planuje się jako docelowy dojazd z drogi serwisowej, równoległej do drogi krajowej (droga serwisowa znajduje się poza obszarem planu).
   Na terenie w Białej Panieńskiej, który został przedstawiony na załączniku nr 16 oraz na terenach w Glinach, które zostały przedstawione na załącznikach nr 21, 23 projektuje się wzdłuż drogi krajowej drogi serwisowe klasy drogi dojazdowej.
   Zjazdy na tereny możliwe są wyłącznie z dróg dojazdowych, drogi lokalnej oraz z dróg serwisowych.
   Infrastrukturę techniczną nie związaną z funkcjonowaniem drogi krajowej w szczególności: sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągową, sieć elektroenergetyczną, gazową, teletechniczną, należy prowadzić w pasie wzdłuż drogi krajowej przez tereny funkcjonale MN i U/MN (zał. nr 2), przez tereny funkcjonale U/MN (zał. nr 3), przez teren U/RM (zał. nr 8) przez tereny przeznaczone dla realizacji drogi serwisowej KD - D (zał. nr 16, 21, 23, 24).
   Drogi serwisowe biegnące wzdłuż wschodniej granicy pasa drogi krajowej powinny być obowiązkowo wyposażone w ścieżkę pieszą oraz ścieżkę rowerową.
   Zabudowę w stosunku do drogi krajowej należy lokalizować zgodnie z ustaleniami § 15.
3. Tereny wskazane na załącznikach nr 25, 27, 28, 30, 31, 32 w obrębie Gliny przylegają aktualnie do drogi powiatowej 3248P. Projektuje się drogę powiatową 3248P, jako drogę zbiorczą o docelowej szerokości 20m w liniach rozgraniczających. Projektuje się na terenach wskazanych na załącznikach nr 27 oraz 30 poszerzenie drogi o 6m do 7m (zgodnie ze zmiennymi szerokościami przedstawionymi na rysunku planu), na terenie na załączniku nr 25 o 7m, na terenie na załączniku nr 31 o maksymalnie 8m (zgodnie ze zmienną szerokością przedstawioną na rysunku planu). Na terenach przedstawionych na załącznikach nr 28 i 32 pozostawia się drogę powiatową w istniejących liniach rozgraniczających (ze względu na możliwość przyszłego poszerzenia po przeciwnej stronie drogi nie ma konieczności poszerzenia jej na obszarze objętym planem).
   Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać nieprzekraczalnych linii zabudowy zdefiniowanych w § 4 pkt 3b, zgodnie z ustaleniami § 15 ust.7.
4. Na terenach objętych planem nie projektuje się nowych dróg gminnych, projektuje się jedynie poszerzenie istniejących dróg gminnych:
   - zał nr 21 – w obrębie Gliny planuje się poszerzenie jednostronne drogi klasy drogi lokalnej o 8m dla docelowego osiągnięcia szerokości 15m w liniach rozgraniczających.
   Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać nieprzekraczalnych linii zabudowy zdefiniowanych w § 4 pkt 3b, zgodnie z ustaleniami § 15 ust.8.
5. Oprócz dróg zaliczonych do dróg publicznych powiatowych i gminnych, na terenie objętym planem znajdują się ogólnodostępne drogi wewnętrzne, będące własnością publiczną, które projektuje się o parametrach dróg klasy dojazdowej, planuje się poszerzenie następujących dróg:

- zał nr 14 – w Białej Panieńskiej – planuje się poszerzenie drogi dojazdowej o 2m, dla osiągnięcia docelowej szerokości łącznej 10m w liniach rozgraniczających,
- zał nr 16 – w Białej Panieńskiej – planuje się poszerzenie drogi dojazdowej o 3m, dla osiągnięcia docelowej szerokości łącznej 10m w liniach rozgraniczających,
- zał nr 18 – w Białej Panieńskiej – planuje się poszerzenie dróg dojazdowych o 2m, dla osiągnięcia docelowej szerokości łącznej 10m w liniach rozgraniczających,
- zał nr 26 – w obrębie Gliny – planuje się obustronne poszerzenie drogi dojazdowej do łącznej szerokości 10m zgodnie z rysunkiem planu,
- zał nr 27 – w obrębie Gliny – planuje się poszerzenie drogi dojazdowej o 2m, dla osiągnięcia docelowej szerokości łącznej 10m w liniach rozgraniczających,
- zał nr 31 – w obrębie Gliny – planuje się poszerzenie drogi dojazdowej o 2m do 3m (ze zmienną szerokością zgodną z rysunkiem planu), dla osiągnięcia docelowej szerokości łącznej 10m w liniach rozgraniczających.

Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać nieprzekraczalnych linii zabudowy, zdefiniowanych w § 4 pkt 3a, zgodnie z ustaleniami § 15 ust.8.

6. Projektuje się drogi wewnętrzne dostosowane do różnych warunków terenowych oraz sąsiedztwa, o szerokościach ustalonych na rysunku planu wynoszących:
   - zał nr 1 – 5m,
   - zał nr 4 – 10m
   - zał nr 5 – 5m
   - zał nr 7 – 6 i 8m
   - zał nr 9 – 5 i 7m
   - zał nr 11 – 8m
   - zał nr 15 – 5m
   - zał nr 17 – 6m
   - zał nr 21 – 6m
   - zał nr 22 – 6m
   - zał nr 24 – 6-9m
   - zał nr 29 – 8m
   - zał nr 31 – 6m

   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.

   Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać nieprzekraczalnych linii zabudowy, zdefiniowanych w § 4 pkt 3a, zgodnie z ustaleniami § 15 ust.9.
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 utrudnia ich

wykorzystanie oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami planu mogą być scalone i podzielone w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami. Podziały działek nie mogą powodować konieczności tworzenia zjazdów z drogi krajowej. 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 późniejszymi zmianami).

Rozdział 8.

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

§ 20.

1. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na wszystkich terenach, 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 późniejszymi zmianami).

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 późniejszymi zmianami) 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 obowiązuje:

1) Dla budynków mieszkalnych, oraz mieszkalno-usługowych oraz budynków rekreacji indywidualnej 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, mieszkalno-usługowych i budynków rekreacji indywidualnej 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,ML, 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, U/P. 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) 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 terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U

§ 27.

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

§ 28.

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

§ 29.

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 budynków 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 nachyleniach połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków o kubaturze powyżej 2500m³ dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci 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.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy jednorodzinnej i zabudowy letniskowej oznaczonych symbolem MN, ML

§ 30.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **MN,ML** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa rekreacji indywidualnej.

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN, ML** 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) lokali użytkowych zakaz lokalizacji usług uciążliwych.

§ 32.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0.5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej [m] - do kalenicy	9,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	10,5
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszk. i rekreacji indywidualnej	2
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	30
6	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m^2]	600
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	40
8	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	20
9	Układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych i budynków rekreacji indywidualnej w relacji do linii zabudowy od frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych	równoległy
10	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych	1
11	Maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych [m]	7,5

2) na jednej na jednej działce budowlanej można zrealizować:
   - jeden budynek mieszkalny, lub mieszkalno-usługowy oraz jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy lub
   - jeden budynek rekreacji indywidualnej wraz z jednym budynkiem garażowym i jednym gospodarczym;
3) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i budynków rekreacji indywidualnej należy wykonać zgodnie z ustaleniami §22;
4) dachy 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.

Rozdział 13.

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

§ 33.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **RM** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa związana z działalnością agroturystyczną.

§ 34.

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;

§ 35.

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	Maksymalne 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 20° do 45 °, dachy pozostałych budynków należy wykonać 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 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolami US

§ 36.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **US** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa i zagospodarowanie terenu przeznaczone dla usług sportu i rekreacji

§ 37.

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

§ 38.

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

1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0,5
2	Maksymalna wysokość zabudowy [m] - do kalenicy	13,5
3	Maksymalna wysokość budowli [m]	15
4	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków	3
5	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	50
6	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki [m^2]	3000
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	30
8	Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki [m]	40
9	Układ kalenicy dachu budynków 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 2500m^3 należy wykonywać jako dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków o kubaturze powyżej 2500m^3 dowolne;
4) 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 zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonych symbolami MN/U

§ 39.

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

§ 40.

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.

§ 41.

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 budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych [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 i mieszkalno - usługowych	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 frontowych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych	równoległy

2) na jednej działce budowlanej można zrealizować: jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden mieszkalny jednorodzinny z lokalem usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek usługowy oraz każdorazowo wyłącznie jeden budynek garażowy i jeden gospodarczy, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji usługowej w

budynku mieszkalnym jednorodzinnym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku, powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku usługowego nie może być większa niż 150m², powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe (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.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych oznaczonego symbolem U/RM

§ 42.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **U/RM** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: adaptowana w planie istniejąca zabudowa zagrodowa.

§ 43.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U/RM** obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zakaz prowadzenia działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej nie związanej z produkcją rolną. Zakazuje się podziału terenu.

§ 44.

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

1) dla terenu U/RM obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1
2	Maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - do kalenicy [m]	9,5
3	Maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich [m] - do kalenicy	7,5
	Maksymalna wysokość budynków usługowych - do kalenicy [m]	12,5
4	Maksymalna wysokość budowli [m]	14,5
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynku mieszk.	2
6	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich	1
7	Ilość kondygnacji budynków usługowych	2

8	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	25
9	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
10	Układ kalenicy dachu budynków	dowolny

2) na terenie 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 nachyleniach połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków usługowych o kubaturze powyżej 2500m³ dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
4) dachy adaptowanej w planie zabudowy zagrodowej: budynek mieszkalny o dachu dwuspadowym, budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe o dachach jednospadowych lub dwuspadowych o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
5) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

Rozdział 17.

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

§ 45.

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

§ 46.

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 usług uciążliwych.

§ 47.

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 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 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) 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.

Rozdział 18.

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

§ 48.

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

§ 49.

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.

§ 50.

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]	100
7	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,2

2) dachy budynków dowolne;
3) adaptuje się w planie istniejącą na działce nr 124/4 w obrębie Biała Panieńska (zał. nr 19) siłownię wiatrową o mocy 800kW, o wysokości całkowitej (wieża + łopata śmigła) wynoszącej 100m, o wysokości masztu 73m, średnicy łopat 53m, dopuszcza się jej przebudowę, remont, zakazuje się rozbudowy i nadbudowy, zakazuje się zwiększania mocy oraz całkowitej wysokości;
4) adaptuje się w planie istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny na terenie przedstawionym na zał. nr 16, zakazuje się rozbudowy, nadbudowy tego budynku o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załącznikach graficznych.

Rozdział 19.

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

§ 51.

Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **U/P** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: nieuciążliwa funkcja składów, magazynów i nieuciążliwa funkcja produkcyjna.

§ 52.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **U/P** obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, składowania jakichkolwiek odpadów, lokalizacji uciążliwych funkcji produkcyjnych, składów i magazynów, zakazuje się podziału terenu.

§ 53.

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

1) dla terenu U/P obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA
A	B	C
1	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	20

2	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki, nieruchomości]	40
3	Maksymalna wysokość budynków [m]	12
4	Maksymalna wysokość budowli [m]	13,5
5	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1

2) adaptuje się w planie istniejący budynek usługowy, dopuszcza się jego remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę lub rozbiórkę i budowę nowego jednego budynku, dopuszcza się uzupełnienie funkcji budynku oraz terenu o możliwość jako uzupełniającej, nieuciążliwej działalności produkcyjnej, składów i magazynów, powierzchnia całkowita lokalu o funkcji produkcyjnej, składowej i magaynowej w budynku usługowym musi być mniejsza niż 50% powierzchni całkowitej budynku usługowego, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele prowadzonej nieuciążliwej działalności produkcyjnej (miejsca postojowe, powierzchnie utwardzone, zieleń) musi być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
3) dachy budynków dowolne;
4) zabudowę należy lokalizować w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zdefiniowanych w §4 ust.3, opisanych w §15 i wskazanych na załączniku graficznym nr 6.

Rozdział 20.

Przeznaczanie i zagospodarowanie terenów użytków zielonych oznaczonych symbolem Ł .

§ 54.

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

§ 55.

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.

§ 56.

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 21.

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

§ 57.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-Z** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: drogi klasy zbiorczej,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 58.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-Z** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.3.
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 bionicznie czynną.

Rozdział 22.

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

§ 59.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolem **KD-L** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej,
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 60.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-L** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.4 obowiązujących dla terenów przedstawionych na załącznikach graficznych nr 17 i 21.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KD-L** 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 bionicznie czynną.

Rozdział 23.

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

§ 61.

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

§ 62.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-D** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych zawartych w §18 ust.4 i 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 bionicznie czynną.

Rozdział 24.

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

§ 63.

Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **KDW** przeznaczenie:
przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna
przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych.

§ 64.

1. Na terenach oznaczonym symbolem przeznaczenia **KD-W** ustala się obowiązek przestrzegania ustaleń ogólnych w szczególności zawartych w §6 ust. 1 i 3, w §18 ust. 6, § 20 ust.1 oraz § 22 pkt.9.
2. Zakazuje się podziałów terenów **KD-W** innych niż wydzielających teren w liniach rozgraniczających, oraz dla poszerzenia istniejącej drogi wewnętrznej.

DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 25.

Ustalenia końcowe

§ 65.

Uchwala 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%.

§ 66.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rychwał

§ 67.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 68.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ W RYCHWAŁE

Ireneusz Stachurski