

## **UCHWAŁA Nr XXXII/246/13**

### **RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALE z dnia 17 stycznia 2013 r.**

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

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

## **DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu.**

#### **§ 1.**

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

#### **§ 2.**

Załącznikami do planu są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki od nr 1 do nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 4;
- 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 5.

#### **§ 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) oznaczenie drogi powiatowej przylegającej do granicy obszaru.
3. Informacje wskazane przez oznaczenia wymienione w ust. 2, oraz wynikające z nich ograniczenia w zagospodarowaniu terenu należy aktualizować zgodnie z aktualnym stanem faktycznym i prawnym bez wprowadzania zmian w planie.
4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów objętych planem biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

#### § 4.

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem;
- 2) urządzeniu służącemu reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu:
  - a) Nie należy sytuować budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg wewnętrznych. Dopuszcza się tu sytuowanie innych obiektów budowlanych i urządzeń w szczególności takich jak: podziemne obiekty budowlane, ogrodzenia działek w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone pod zabudowę, budowle służące reklamie, urządzenia służących reklamie, napowietrzne linie elektroenergetyczne i teletechniczne, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa.
  - b) Nie należy sytuować obiektów budowlanych przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od strony dróg publicznych. Dopuszcza się przed wskazanymi w planie liniami zabudowy od strony dróg publicznych: remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych istniejących, lokalizację podziemnych obiektów budowlanych, lokalizowanych na terenach zabudowy budowli służących reklamie oraz urządzeń służących reklamie, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, stacji transformatorowych, stacji redukcyjnych gazu, dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa.
  - c) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami i terenami oznacza możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5m od tej granicy.
  - d) Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu w odległości 3m od granicy (linie wyznaczone równoległe do granic, które nie zostały zwymiarowane na rysunkach planu) z sąsiednimi działkami i terenami oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach nie mniejszych niż 3m lub 4m lub w sposób dopuszczony w zabudowie jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 4) 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 9) urządzeniu pomocniczym - ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa;
- 10) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz hałasu;

## Rozdział 2.

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

#### § 5.

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

#### § 6.

1. Cele takie jak: obiekty obsługi technicznej wymienione w § 4 pkt 4, urządzenia pomocnicze wymienione w § 4 pkt 9, 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 nie przewiduje terenów przeznaczonych wyłącznie na cele publiczne.
3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.
4. Na całym obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

#### § 7.

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

### **Rozdział 3.**

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

#### **§ 8.**

1. Tereny objęte sporządzanym planem nie są objęte formami ochrony przyrody wymienionymi w przepisach odrębnych. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni oraz terenów biologicznie czynnych:
  - a) należy dążyć do zachowania istniejącego drzewostanu,
  - b) na działkach powstałych w wyniku podziału działki nr 22/4 w Rybiu, oznaczonych symbolem 2MN, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie biologicznie czynnym, który stanowi 70% każdej działki, co najmniej na połowie terenu biologicznie czynnego należy zachować istniejący drzewostan leśny (35% terenu każdej działki),
  - c) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym,
  - d) nasadzeń zieleni nie można wykonywać na sieciach infrastruktury podziemnej, nasadzeń zieleni wysokiej nie można wykonywać bezpośrednio pod liniami elektroenergetycznymi,
  - e) zieleń wysoką należy lokalizować minimum po jednej stronie każdej z dróg wewnętrznych.
2. Tereny objęte planem nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie są zagrożone powodzią, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych.
3. Tereny objęte planem nie są ustanowione terenami górniczymi.

### **Rozdział 4.**

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

#### **§ 9.**

Teren przedstawiony na załączniku graficznym nr 2 w obrębie Świącia znajduje się na terenie górnokredowego zbiornika szczelinowo-porowego GZWP nr 151 Turek – Konin - Koło. W celu ochrony obszaru GZWP nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony 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 jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w tym określonego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną.
3. Tereny oznaczone symbolem MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Teren oznaczony symbolem U/MN, teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie

przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo – usługowych. Na terenie U/MN istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może pozostać lub może być lokalizowana nowa wyłącznie, jeśli działalność usługowa nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska w tym hałas, wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

## § 11.

Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

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

## § 12.

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

## Rozdział 5.

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

## § 13.

1. Na całych terenach przedstawionych na załącznikach: nr 1 w Kucharach Kościelnych i nr 2 w Święciach, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Na terenach tych, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).



2. Na obszarze całego planu w przypadku realizacji inwestycji związanych z szerokopłaszczyznowymi pracami ziemnymi związanymi z budową dróg, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia:
- rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
  - ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych
  - badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
  - stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu.
- Wszelkie prace archeologiczne podlegają przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 14.**

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

#### **§ 15.**

1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 pkt 3 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Brak wyznaczonej na rysunku linii zabudowy w stosunku do granic działek stanowiących odrębną własność, oznacza konieczność lokalizacji zabudowy w odległościach określonych w odległości 3m lub 4m, lub zgodnie z zasadami lokalizacji zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Po podziale terenów, zabudowę należy lokalizować w stosunku do nowych granic, w odległościach 3m lub 4m, lub zgodnie z zasadami lokalizacji zabudowy na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przypadku wydzielenia działek stanowiących dojazdy, a nie wyznaczonych w planie, jako drogi wewnętrzne, zabudowę należy lokalizować w odległości minimum 5m od tych działek.

#### **§ 16.**

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

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej.
- 2) Sieć elektroenergetyczną należy realizować jako kablową, dopuszcza się realizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych w przypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem oraz warunkami gruntowymi.
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na terenach nie wyposażonych w sieć wodociągową do czasu budowy sieci dopuszcza się indywidualne ujęcia wody.
- 4) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.
- 5) Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których będą one regularnie wywożone do punktu zlewowego przy oczyszczalni przez koncesjonowanego przewoźnika oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

- 6) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni nie zanieczyszczonych powinny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
- 7) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych należy odprowadzać po zastosowaniu urządzeń podczyszczających zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8) Na terenach objętych zmianą planu występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowania i rowy). W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować urządzenia drenarskie. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami szczególnymi. W przypadku uszkodzenia urządzeń, inwestor winien niezwłocznie zlecić ich naprawę wyspecjalizowanej firmie.
- 9) Część terenu drogi wewnętrznej KDW na załączniku nr 3 w obrębie Rybie, przez którą biegnie rów melioracyjny należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu, jako rów melioracyjny, dopuszcza się skanalizowanie rowu.
- 10) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnie z funkcją.
- 11) 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%.
- 12) Aktualnie na terenie brak sieci gazowych. Dla nowych sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach szczególnych.

## § 17.

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

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

## § 18.

1. Obsługę komunikacyjną terenów przedstawionych na załączniku nr 1 uchwały w obrębie Kuchary Kościelne należy zapewnić z przyległych do terenu dróg gminnych.
2. Obsługę komunikacyjną terenów przedstawionych na załączniku nr 2 uchwały w obrębie Święcia należy zapewnić z przyległych do terenu drogi gminnej i drogi powiatowej.
3. Obsługę komunikacyjną terenów przedstawionych na załączniku nr 3 uchwały w obrębie Rybie należy zapewnić poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej nr 25 na drogę wewnętrzną na działce o nr ewid. 23/14, oraz drogę wewnętrzną na działkach nr 23/14, 23/10.
4. Projektuje się drogę wewnętrzną zakończoną placem do zawracania pojazdów o wymiarach placu 20m x 20m, zgodnie z rysunkiem planu - załącznikiem nr 3 do uchwały.
5. 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.**

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

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 20.**

1. Budowle i urządzenia służące reklamie można lokalizować na wszystkich terenach, we wzajemnych odstępach wynoszących minimum 100m między kolejnymi. Na terenach zabudowy nie mogą one przekraczać wysokości ustalonej dla budowli. W liniach rozgraniczających dróg nie mogą przekraczać wysokości 4m.
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. Lokalizując budowle i urządzenia służące reklamie należy zachować odległości od dróg publicznych zgodne z przepisami odrębnymi.
3. W przypadku lokalizowania obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0m n.p.t. inwestycję należy zgłosić właściwym organom nadzoru nad lotnictwem wojskowym na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Ogólne warunki zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu.**

#### **§ 21.**

1. Na terenach objętych planem zakazuje się wykonywania od strony publicznej ogrodzeń terenów z elementów prefabrykowanych z betonu i żelbetu.



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

## § 22.

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

- 1) Dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych o kubaturze do 2500m<sup>3</sup> ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy dla tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni.
- 2) Dla budynków usługowych o kubaturze powyżej 2500m<sup>3</sup> oraz budynków gospodarczych i garażowych ustala się obowiązek pokrycia dachów dachówką, materiałem dachówkopodobnym lub blachą, dachy dla tych budynków powinny być strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni lub płaskie – o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 15 stopni.
- 3) Rzędna stanu zerowego (poziom wierzchu posadzki parteru) budynków mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie może być wyżej niż 45cm powyżej powierzchni gruntu rodzimego.
- 4) Elewacje budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych powinny być w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.
- 5) Dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących budynków z pozostawieniem istniejącej liczby kondygnacji lub w przypadku budynków o dachach płaskich z dodaniem kondygnacji w poddaszu użytkowym oraz dopuszcza się remonty i rozbudowy istniejących budynków z pozostawieniem aktualnego nachylenia połaci dachowych.
- 6) Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie dotyczą budynków gospodarczych i budynków garażowych towarzyszących zabudowie na terenach MN; U/MN; U.
- 7) Dopuszcza się inne usytuowanie kalenicy wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia, do zabudowy istniejącej na działce lub w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 8) Dopuszcza się inne kształty dachów, inne kąty nachylenia dachów i rodzaj pokrycia dachowego wyłącznie dla dostosowania się do charakteru najbliższego otoczenia.
- 9) Zabudowę tymczasową oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się na terenach MN; U/MN; U. 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 terenie KDW zakazuje się realizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowywania terenu innego niż tymczasowe wykorzystywanie terenu dla upraw rolniczych, dla lasów oraz tymczasowego umieszczania urządzeń reklamowych.

## § 23.

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

## DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 10.

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

## § 24.

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

## § 25.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **1MN** obowiązuje zakaz:

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

## § 26.

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

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 7,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 0,5;
- układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.

## Rozdział 11.

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

## § 27.

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

## § 28.

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

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

## § 29.

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

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,5m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych – 7,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 10,5m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – 2;
- ilość kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych – 1;

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- minimalna powierzchnia wymagająca zachowania istniejącej zielni leśnej - 50% powierzchni biologicznie czynnej, to jest 35% terenu każdej działki;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2000m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,04 do 0,3;
- układ kalenicy dachu budynków mieszkalnych w relacji do linii zabudowy od strony frontu działki w przypadku dachów dwuspadowych – równoległy.

## **Rozdział 12.**

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

#### **§ 30.**

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

#### **§ 31**

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

#### **§ 32.**

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

- maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
- maksymalna wysokość budowli – 70m;
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m<sup>2</sup>;
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 22m;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
- układ kalenicy dachu budynków w relacji do linii zabudowy – dowolny.

## **Rozdział 13.**

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

#### **§ 33.**

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

#### § 34.

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) podziału terenu innego niż dopuszczone w ustaleniach ogólnych oraz w przepisach odrębnych.

#### § 35.

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

- 1) dla terenu obowiązuje:
  - maksymalna wysokość budynków – 12,5m;
  - maksymalna wysokość budowli – 14,5m;
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków – 3;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
  - wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,1 do 1,5;
  - 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 170m<sup>2</sup>, 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, obiekty te można rozbudowywać, nadbudowywać i przebudowywać do parametrów określonych w punkcie 1.

### Rozdział 14.

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi wewnętrznej oznaczonego symbolem KDW.**

#### § 36.

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

przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,

przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, parkowanie pojazdów mechanicznych, rowy.

#### § 37.

1. Zakazuje się podziałów terenu **KDW** innego niż wydzielających teren w liniach rozgraniczających.
2. Minimum 10% terenu drogi powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

### DZIAŁ III. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

#### Rozdział 15.

##### Ustalenia końcowe

##### § 38.

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

##### § 39.

Grunty rolne klas III, na działkach w Kucharach Kościelnych i Święciach, przedstawione na załączniku nr 1 i nr 2 objęte są ostateczną decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-265/11 z dnia 19.07.2011r wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze. Grunty leśne na działce o nr ewid. 22/4 w obrębie Rybie, przedstawione na załączniku nr 3, objęte są decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR-I.7151.45.2012 z dnia 06.08.2012r wyrażającą zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

##### § 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rychwał.

##### § 41.

Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

##### § 42.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W RYCHWALU  
  
Ireneusz Stachurski



