

UCHWAŁA NR .....  
RADA MIEJSKIEJ RYDZINY  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska Rydziny uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Rydziny nr XXXII/257/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
  - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rydziny o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rydziny 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 - załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu - załącznik nr 4.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokali użytkowych o powierzchni całkowitej powyżej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) budynku towarzyszącym- należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczo-garażowy;
- 4) działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć roboty budowlane; prace konserwatorskie i restauratorskie; badania konserwatorskie i architektoniczne; przemieszczanie zabytków; dokonanie podziału; zmianę przeznaczenia;

umieszczanie na zabytkach urządzeń technicznych, tablic i urządzeń reklamowych oraz podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku;

- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 8) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 9) ogródka gastronomicznym - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 11) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

### §3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 11MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW i 2MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1MN/U - 4MN/U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem MN/US;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1U - 3U;
- 6) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 7) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem RM;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 9) tereny zieleni naturalnej, łąk i pastwisk, oznaczone symbolami 1ZO i 2ZO;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 11) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 12) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 13) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem 1IT - 5IT;
- 14) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KD-Z i 2KD-Z;

- 15) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L i 2KD-L;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 6KDW;
- 17) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDp.

#### §4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg i ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i wiat o konstrukcji stalowej, pokryciu i wypełnieniu ścian z blachy oraz budynków i wiat wykonanych z betonowych przęseł ogrodzeniowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem pkt. 13 - 15;
- 4) nakaz lokalizacji budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez ustalone linie zabudowy;
- 5) nakaz zastosowania materiałów elewacyjnych budynków w odcieniach koloru białego, beżowego, szarego lub w naturalnych kolorach użytych materiałów tradycyjnych, takich jak: cegła, kamień, klinkier, drewno, stal lub szkło;
- 6) nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy i materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym, z wyłączeniem pkt. 7;
- 7) na terenach 1MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, MN/US, 3MN/U i 4MN/U nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy i materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastoczerwonym;
- 8) dopuszczenie remontu, odbudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem § 8 ust. 15 pkt 2;
- 9) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 10MN, 11MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków towarzyszących bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki;
- 10) na terenach 5MN i 10MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki;
- 11) na terenie MN/US, od strony terenu 3MN/U, dopuszczenie lokalizacji budynków w granicy lub 1,5 m od granicy działki;
- 12) dopuszczenie na terenach MN, MN/U, MN/US, MW, U i RM lokalizacji dojazdów i dojazdów, urządzeń wodnych, budowli związanych z retencjonowaniem wody, obiektów małej architektury oraz budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) dopuszczenie lokalizacji na terenach U szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 1 m<sup>2</sup>, umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru, z uwzględnieniem zapisów § 6;
- 14) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN/U i MN/US szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających

ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,4 m<sup>2</sup>, umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru, z uwzględnieniem zapisów § 6;

- 15) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,2 m<sup>2</sup>, umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, z uwzględnieniem zapisów § 6;
- 16) dopuszczenie lokalizacji na terenach ZP, 2U i US tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni do 5 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zapisów § 6.

#### §5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach MN/U i MN/US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenie RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do rejestru zabytków, decyzją z dnia 8 lutego 1957 r. pod nr kl.IV-73/40/57 oraz wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków, układu urbanistycznego, poprzez nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelką działalność inwestycyjną, zdefiniowaną w § 2 pkt 4, na tym obszarze;
- 2) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do rejestru zabytków, decyzją z dnia 18 czerwca 2007 r. pod nr 519/Wlkp/A oraz wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków zespołu kościoła ewangelickiego pw. Świętego Krzyża do którego należą kościół ewangelicki, cmentarz przykościelny oraz pastorówka, poprzez nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelką działalność inwestycyjną, zdefiniowaną w § 2 pkt 4, na tym obszarze;
- 3) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków ogrodzenia położonego w zespole zboru ewangelickiego, poprzez nakaz

- uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelką działalność inwestycyjną, zdefiniowaną w § 2 pkt 4, związaną z obiektem;
- 4) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków: budynków mieszkalnych przy ul. Wolności nr 8, 9 i 9a, położonych na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, poprzez nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelką działalność inwestycyjną, zdefiniowaną w § 2 pkt 4, związaną z obiektami;
  - 5) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do Gminnej Ewidencji Zabytków budynku mieszkalnego przy ul. Wolności nr 12 oraz budynku mieszkalnego i spichlerza przy ul. St. Leszczyńskiego nr 1, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dla całego obszaru objętego planem strefę ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (zespół stanowisk nr 2, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków) w tym stanowiska Rydzyna st. 13 AZP 65-25/41, dla której zakres ochrony określają przepisy odrębne.

#### §7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg i ciągu pieszo-rowerowego, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na terenach dróg i ciągu pieszo-rowerowego.

#### §8

1. Dla terenu 1MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) jednego budynku towarzyszącego,
    - c) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,5 m;

- 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenów 2MN, 3MN, 4MN i 6MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - d) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - e) jednego budynku towarzyszącego,
    - f) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
3. Dla terenu 5MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) jednego budynku towarzyszącego,
    - c) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;

- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
4. Dla terenu 7MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) jednego budynku towarzyszącego,
    - c) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
5. Dla terenów 8MN i 9MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) jednego budynku towarzyszącego,
    - c) jednej wiaty;

- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>, przy czym dla terenu 9MN dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 600 m<sup>2</sup> dla działki graniczącej z terenem 4IT.
6. Dla terenu 10MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej lub wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) jednego budynku towarzyszącego,
    - c) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu; przy czym dla budynków towarzyszących i wiat dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
7. Dla terenu 11MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;



- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
  - 6) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
  - 7) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m dla budynków z dachem skośnym i 7,0 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 8) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
8. Dla terenu 1MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 35 % powierzchni działki;
  - 6) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - 7) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 10,5 m;
  - 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000 m<sup>2</sup>.
9. Dla terenu 2MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wielorodzinnych;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 45 % powierzchni działki;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
  - 6) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 18°;
  - 7) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 7,5 m;
  - 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
  - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 900 m<sup>2</sup>.
10. Dla terenów 1MN/U i 2MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
    - b) jednego budynku towarzyszącego,
    - c) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
11. Dla terenu 3MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
    - b) jednego budynku towarzyszącego,
    - c) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;

- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 9,0 m;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
12. Dla terenu 4MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego, bądź jednego budynku mieszkalno-usługowego,
    - b) jednego budynku towarzyszącego,
    - c) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 9,0 m;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
13. Dla terenu MN/US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usług sportu i rekreacji, w tym zabudowy związanej z prowadzeniem: hodowli, wynajmu i ujeżdżania koni lub nauki jazdy konnej;

- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków usługowych związanych ze sportem i rekreacją, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) jednego budynku usługowego,
    - c) jednego budynku towarzyszącego,
    - d) jednej wiaty;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
  - 8) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 9,0 m;
  - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 11) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum:
    - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej,
    - c) 2 miejsca na 10 korzystających jednocześnie z usług związanych z prowadzeniem: hodowli, wynajmu i ujeżdżania koni lub nauki jazdy konnej, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki 600 m<sup>2</sup> dla działki graniczącej z terenem 4IT.
14. Dla terenu 1U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
  - 2) lokalizację budynków usługowych, garaży oraz wiat;
  - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
    - a) jednego budynku usługowego,
    - b) jednego garażu,
    - c) jednej wiaty;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki;
  - 8) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części

- do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 9) wysokość budynków usługowych nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 10) wysokość garaży nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 11) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
  - 12) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
15. Dla terenu 2U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat;
  - 2) dopuszczenie odbudowy, remontu i przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy;
  - 3) dopuszczenie sposobu użytkowania budynku kościoła pod funkcję usług: kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, biurowych, konferencyjnych, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, gastronomii, handlu;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 7) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej;
  - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m<sup>2</sup>.
16. Dla terenu 3U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
  - 2) lokalizację budynków usługowych, budynków magazynowych, garaży oraz wiat;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,45, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki;
  - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu lub dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 12°;
  - 8) wysokość budynków usługowych i magazynowych nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 9) wysokość garaży i wiat nie więcej niż 6,0 m dla obiektów z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla obiektów z dachem płaskim;

- 10) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum:
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej,
  - b) 2 miejsca na 10 zatrudnionych dla obiektów magazynowych, wliczając w to miejsca garażowe;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1500 m<sup>2</sup>.
17. Dla terenu US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3 - 8;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej dla celów wypoczynku i rekreacji;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji placów gier i zabaw oraz siłowni zewnętrznych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszczeniem lokalizacji wiat o wysokości do 6,0 m z dowolną formą dachu;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
  - 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki;
  - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
18. Dla terenu RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z zabudową zagrodową oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
  - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki;
  - 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
  - 7) wysokość budynków i wiat nie więcej niż 9,0 m dla obiektów z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla obiektów z dachem płaskim;
  - 8) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 9,0 m;
  - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
19. Dla terenu ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3 - 6;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej dla celów wypoczynku i rekreacji;

- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki;
20. Dla terenów 1ZO i 2ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 4 - 6;
  - 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji łąk, pastwisk, ogrodów i sadów;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki.
21. Dla terenu WS ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 2 - 4;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji przepustów;
  - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) dopuszczenie uzupełnienia zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego.
22. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej;
  - 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.
23. Dla terenu K ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków;
  - 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.
24. Dla terenów 1IT - 5IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji na terenie 4IT wiaty przystankowej;
  - 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

25. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w § 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

#### § 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

#### § 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach MN, MW, MN/U, MN/US, U i US:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki 8,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działek zgodnie z ustaleniami § 8;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 45° do 135°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Parametry działek określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania pasów wolnych od zadrzewień i zakrzewień oraz ogrodzeń, dla celów konserwacji, o szerokości 2,0 m w obie strony od brzegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia, nakaz zachowania pasa technologicznego, wolnego od nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,0 m od osi linii;
- 4) nakaz przestrzegania przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach i nawożeniu.

#### §12

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KD-Z i 2KD-Z, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, w istniejących granicach,



- b) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L i 2KD-L o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, w istniejących granicach,
- c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 6KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- d) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDp, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- e) podstawową obsługę komunikacyjną terenów:
  - 1MN z ul. St. Leszczyńskiego będącej poza obszarem opracowania planu oraz z drogi wewnętrznej 3KDW,
  - 2MN z ul. St. Leszczyńskiego będącej poza obszarem opracowania planu,
  - 3MN i 2MN/U z ul. St. Leszczyńskiego będącej poza obszarem opracowania planu oraz z drogi wewnętrznej 1KDW,
  - 4MN z ul. St. Leszczyńskiego będącej poza obszarem opracowania planu oraz z drogi wewnętrznej 2KDW,
  - 5MN, 1MN/U, 1U i RM z ul. St. Leszczyńskiego będącej poza obszarem opracowania planu,
  - 6MN z ul. St. Leszczyńskiego będącej poza obszarem opracowania planu oraz drogi publicznej 2KD-L,
  - 7MN z dróg publicznych 1KD-L i 1KD-Z,
  - 8MN i E z drogi wewnętrznej 3KDW,
  - 9MN z drogi publicznej 1KD-Z i dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW,
  - US i K z drogi wewnętrznej 1KDW,
  - MN/US z drogi wewnętrznej 5KDW,
  - 3MN/U, 10MN, 4MN/U i 11MN z drogi publicznej 1KD-Z, będącej w części poza obszarem opracowania planu,
  - 2U, ZP i 1MW z drogi wewnętrznej 6KDW,
  - 3U z drogi publicznej 2KD-Z,
  - 2MW z ul. Krótkiej, będącej poza obszarem opracowania planu,
  - 1ZO, 2ZO i WR z ul. J. Sułkowskiego, będącej poza obszarem opracowania planu,
- f) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni dróg i ciągu pieszo-rowerowego, poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §13

W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 2) ustalenia planu dotyczące lokalizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Rydzyna uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### §14

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### §15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

#### §16

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

UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR.....  
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego, opracowany został w oparciu o uchwałę nr XX/143/2020 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego.

Teren objęty planem położony jest w obrębie Rydzyna i w niewielkim fragmencie w obrębie Dąbcze (fragment działki o nr ewid. 482), pomiędzy ulicami: Wolności (droga powiatowa nr 4803P), Józefa Poniatowskiego (droga gminna), Stanisława Leszczyńskiego (droga gminna nr 713034P) i Aleją Józefa Sułkowskiego (droga gminna). Obszar ten obejmuje powierzchnię ok. 22,8 ha.

Dla działki o nr ewid. 84, obręb Rydzyna, obowiązuje uchwała Rady Miejskiej Rydzyny nr X/71/2003 z dnia 29 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2003 r. N 175, poz. 3269).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.):

*"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - poprzez dokonanie

szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez uwzględnienie wniosków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego - poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza nowe tereny pod zabudowę w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Teren objęty planem położony jest przy przystanku autobusowym PKS oraz komunikacji Miejskiego Zakładu Komunikacji w Lesznie, co może zachęcić mieszkańców do korzystania z transportu publicznego. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowi droga publiczna kategorii powiatowej (klasy zbiorczej) i publiczne drogi gminne, częściowo będące poza obszarem opracowania planu. Układ komunikacyjny uzupełniony jest drogami wewnętrznymi. Nowe drogi wewnętrzne pozwalają skomunikować nowoprojektowane tereny z ul. Wolności. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Nowa zabudowa została zaplanowana w sąsiedztwie obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

W dniu 19 czerwca 2018 r. Rada Miejska Rydzyny podjęła uchwałę nr XLIII/331/2018 w sprawie w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazała, iż studium w zakresie terenu objętego niniejszym planem uznaje się za aktualne. Analiza wykazała jednak częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Plany te nie wypełniają dyspozycji art. 15 ustawy

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą aktualnie obowiązuje plan uchwalony na podstawie ustawy z 1994 r.

W projekcie planu uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania. Wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan wyznacza tereny, dla których zapewniona została dostępność również dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Plan ma za zadanie uruchomienie niewielkiej ilości nowych terenów pod zabudowę wielofunkcyjną, w tym również terenów będących własnością Gminy Rydzyna. Ma również na celu ochronę terenów cennych przyrodniczo oraz ochronę obiektów zabytkowych. Zauważalny będzie wpływ na finanse gminy, w tym na budżet gminy, a jego szczegóły zostały określone w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 27 maja 2020 r., wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 27 maja 2020 r. nr IGK.6721.1.2020 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęły wnioski wyłącznie od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 12 stycznia 2021 r. nr IGK.6721.1.2020 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 maja 2021 r. do 16 czerwca 2021 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 30 czerwca 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 31 maja 2021 r.

Do projektu planu w ustawowym terminie zostały złożone dwie uwagi, z których jedna została uwzględniona przez Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna. Charakter i rozmiar zmian, wynikających z uwzględnienia uwagi, nie wymaga ponownienia uzgodnień. Teren infrastruktury technicznej 2E został włączony do istniejącej jednostki 1MW, a parametry planowanej zabudowy nie uległy zmianie. Na terenie tym dopuszczona jest budowa, przebudowa, rozbudowa i remonty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Z uwagi na dodatkowe ograniczenie zabudowy liniami zabudowy postanowiono o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 lipca 2021 r. do 16 sierpnia 2021 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 31 sierpnia 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 16 sierpnia 2021 r.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę. Uchwalenie planu pozwoli na kształtowanie zabudowy zgodnie z założeniami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju i racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Z jednej strony pozwoli na uruchomienie nowych terenów pod zabudowę wielofunkcyjną, w tym również terenów będących własnością Gminy Rydzyna, a z drugiej strony pozwoli ochronić tereny cenne przyrodniczo oraz cenne tereny dziedzictwa kulturowego.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.