

UCHWAŁA NR
RADA MIEJSKIEJ RYDZINY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Dąbczu, pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 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 2022 r. poz. 503) Rada Miejska Rydzyny uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Dąbczu, pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Rydzyny 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 Rydzyny o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rydzyny 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

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) agroturystyce – należy przez to rozumieć świadczenie usług przez rolników, polegających na wynajmie pokoi, sprzedaży posiłków domowych oraz innych usług związanych z pobytem turystów, w obrębie zabudowań wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) 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;

- 4) budynku towarzyszącym- należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczo-garażowy;
- 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, przedsionków, 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) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarte nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów, z wykorzystaniem gatunków zimozielonych o szerokości minimum 4,0 m.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 42MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U - 8MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US – 4US;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RM – 4RM;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R i 3R;
- 7) tereny zieleni naturalnej i łąk, oznaczone symbolami 1ZO – 9ZO;
- 8) tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZO/WS – 9ZO/WS;
- 9) lasy, oznaczone symbolem ZL;
- 10) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolami 1K i 2K;
- 11) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami 1E – 5E;
- 12) tereny parkingu, oznaczone symbolem KP;
- 13) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolem KD-L;

- 14) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 7KD-D;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem 1KDW - 22KDW.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 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. 8 - 10;
- 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 ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 7) dopuszczenie na terenach MN, MN/U, U, US i RM lokalizacji dojść i dojazdów, urządzeń wodnych, budowli związanych z retencjonowaniem wody, obiektów małej architektury oraz budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji na terenach U i US szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 1 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru;
- 9) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN/U szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,4 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru;
- 10) 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 m², umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji na terenach US, KP, KD-L, KD-D i KDW, tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m²;
- 12) dopuszczenie remontu, odbudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy.

§5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenach RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenach US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz obsadzenia terenów 2RM, 11MN, 18MN, 19MN, 21MN, 22MN, 23MN i 4MN/U zielenią izolacyjną, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) na terenach RM i R nakaz usuwania i przechowywania odchodów zwierzęcych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla całego obszaru objętego planem, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (zespół stanowisk nr 2, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków) w tym stanowisk: Dąbcze st. 2 AZP 65-25/8, Dąbcze st. 6 AZP 65-25/10, Dąbcze st. 5 AZP 65-25/11, Dąbcze st. 7 AZP 65-25/12, Dąbcze st. 8 AZP 65-25/13, Dąbcze st. 9 AZP 65-25/14, Dąbcze st. 26 AZP 65-25/15, Dąbcze st. 27 AZP 65-25/16, Dąbcze st. 1- AZP 65-25/17, Dąbcze st. 28 AZP 65-25/18, Dąbcze st. 25 AZP 65-25/19, 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 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.

§8

1. Dla terenów MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
 - 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 o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednej wiaty;
 - 4) dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy, istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bez prawa ich rozbudowy;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
 - 8) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 9) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 10) 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;
 - 11) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 12) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².
2. Dla terenów MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca 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 o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - 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 – 35 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki;
 - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie więcej niż 10,0 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 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².
3. Dla terenów U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
 - 2) lokalizację budynków usługowych;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10 % powierzchni działki;
 - 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 7) wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
 - 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².
4. Dla terenów 1US, 2US oraz 4US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 2 oraz § 4 pkt 7;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji boisk i placów zabaw;
 - 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25 % powierzchni działki.
5. Dla terenu 3US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji w tym obiektów sportu – boisk oraz kortów tenisowych oraz placów zabaw;
 - 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni działki;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25 % powierzchni działki;

- 5) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 6) wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 7) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku.
6. Dla terenów RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem agroturystyki;
 - 2) lokalizację budynków związanych z zabudową zagrodową oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10 % powierzchni działki;
 - 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 7) wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 8) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 10,0 m;
 - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki:
 - a) w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków o funkcji agroturystyk w ilości minimum 1 miejsce na jeden pokój do wynajęcia, wliczając w to miejsca garażowe.
7. Dla terenów R ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie rolniczej funkcji terenu;
 - 2) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 4 - 7;
 - 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych takich jak: zamknięte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonki, silosy na zboże i pasze oraz związanych z nimi urządzeń budowlanych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
 - 8) maksymalną wysokość całkowitą budowli rolniczych do 10,0 m;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki.

8. Dla terenów ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 3 - 5;
 - 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień lub łąk;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
9. Dla terenów ZO/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 wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień lub łąk.
10. Dla terenu ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
 - 2) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątku określonego w pkt 3;
 - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.
11. Dla terenów K ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków;
 - 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.
12. Dla terenów E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.
13. Dla terenu KP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt. 2 - 5;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji parkingów;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni terenu.

14. 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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra.

§ 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach MN, MN/U, US, U:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki 800 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
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 zachowania dla sieci gazowej w/c DN150 strefy kontrolowanej o maksymalnej szerokości 15,0 m od osi linii w obie strony, wraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z faktu położenia terenów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) 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 lokalnej, oznaczone symbolem KD-L, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 7KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 22KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- d) obsługę komunikacyjną terenów:
 - 1MN i 3MN z dróg publicznych KD-L i 1KD-D,
 - 2MN z dróg publicznych 1KD-D i 2KD-D oraz drogi wewnętrznej 1KDW,
 - 4MN z dróg publicznych 1KD-D i 2KD-D oraz drogi wewnętrznej 2KDW,
 - 5MN z drogi wewnętrznej 3KDW,
 - 6MN z dróg publicznych KD-L i 1KD-D oraz drogi wewnętrznej 2KDW,
 - 7MN z drogi publicznej 2KD-D oraz drogi wewnętrznej 2KDW,
 - 8MN z drogi publicznej 2KD-D oraz dróg wewnętrznych 3KDW i 4KDW,
 - 9MN z dróg publicznych KD-L i 2KD-D oraz dróg wewnętrznych 2KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW,
 - 10MN z drogi publicznej 3KD-D oraz dróg wewnętrznych 4KDW i 8KDW,
 - 11MN z dróg publicznych 3KD-D i 4KD-D oraz dróg wewnętrznych 12KDW i 13KDW,
 - 12MN z dróg publicznych 2KD-D i 3KD-D oraz drogi wewnętrznej 9KDW,
 - 13MN z drogi publicznej 3KD-D;
 - 14MN z dróg wewnętrznych 9KDW i 10KDW,
 - 15MN z drogi publicznej 4KD-D oraz drogi wewnętrznej 11KDW,
 - 16MN z drogi publicznej 3KD-D oraz drogi wewnętrznej 12KDW,
 - 17MN z dróg publicznych 4KD-D i 5KD-D oraz drogi wewnętrznej 13KDW,
 - 18MN i 19MN z drogi publicznej 4KD-D;
 - 20MN, 2RM, 3RM i 4RM z drogi publicznej 5KD-D;
 - 21MN z drogi publicznej KD-L oraz drogi wewnętrznej 14KDW,
 - 22MN z drogi wewnętrznej 14KDW,
 - 23MN z drogi publicznej 6KD-D oraz drogi wewnętrznej 15KDW,
 - 24MN i 4MN/U z drogi publicznej 6KD-D,
 - 25MN i 26MN z drogi wewnętrznej 16KDW,
 - 27MN i 2US z drogi publicznej 6KD-D oraz drogi wewnętrznej 16KDW,
 - 28MN i 29MN z dróg wewnętrznych 16KDW i 18KDW,
 - 30MN z drogi publicznej 7KD-D oraz drogi wewnętrznej 16KDW,
 - 31MN z dróg wewnętrznych 16KDW i 17KDW,

- 32MN z dróg wewnętrznych 18KDW i 19KDW,
 - 33MN drogi wewnętrznej 19KDW,
 - 34MN i 3US z drogi publicznej 7KD-D oraz drogi wewnętrznej 20KDW,
 - 35MN z dróg publicznych KD-L i 7KD-D oraz drogi wewnętrznej 21KDW,
 - 36MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 4US i KP drogi wewnętrznej 21KDW,
 - 37MN z dróg wewnętrznych 20KDW i 21KDW,
 - 38MN z dróg publicznych KD-L i ul. Nad Zalewem, będącej poza obszarem opracowania planu, oraz dróg wewnętrznych 21KDW i 22KDW,
 - 1MN/U z drogi publicznej 2KD-D albo drogi wewnętrznej 2KDW,
 - 2MN/U, 1U i 1US z drogi publicznej 2KD-D,
 - 3MN/U z drogi publicznej 3KD-D albo 4KD-D,
 - 5MN/U i 6MN/U z drogi publicznej 7KD-D,
 - 7MN/U z drogi publicznej 7KD-D i drogi wewnętrznej 20KDW,
 - 8MN/U z drogi wewnętrznej 20KDW,
 - 2U z drogi publicznej KD-L oraz drogi wewnętrznej 22KDW,
 - 1RM z drogi powiatowej, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - 1R, 2R, 3R, 1ZO – 9ZO, 1ZO/WS – 9ZO/WS, ZL, 1K, 2K i 1E – 5E z dróg publicznych KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW,
- e) 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, z uwzględnieniem pkt. 5;
 - 5) dopuszczenie zastosowania indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) 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;
 - 8) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN, MN/U, RM, US i U odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
 - 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 obiektów małej architektury, 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 Dąbczu, pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Dąbczu, pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P, opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Rydzyny nr XX/141/2020 z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Dąbczu, pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P.

Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Rydzyna, w obrębie wsi Dąbcze pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P. Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni ok. 77,9 ha. Dla części terenu objętego niniejszym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Dąbcze, położonych na zachód od ul. Łącznikowe, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Rydzyny XXV/206/2017 z dnia 23 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r., poz. 838) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, we wsi Dąbcze gm. Rydzyna, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Rydzyny nr XXIII/165/2005 z dnia 4 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 r., Nr 40 poz. 1163). Zapisy planu miejscowego z 2005 r. wymagają aktualizacji w świetle zmieniających się przepisów prawa i ujednoczenia parametrów z terenami pozostałymi. Plan miejscowy z 2017 r. wymaga niewielkiej korekty układu komunikacyjnego, w tym pod kątem realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Ogólnie przewiduje się zachowanie dotychczasowych funkcji terenów z niewielką ich korektą. Uchwalenia planu dla terenów obecnie nieobjętych ustaleniami planów ma na celu również uruchomienie nowych terenów wielofunkcyjnej zabudowy.

Przewiduje się zgodność rozwiązań przyjętych w planie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna, które wskazuje ten obszar jako teren wielofunkcyjnej zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych B_R gdzie dopuszcza się: zachowanie istniejącej zabudowy; uzupełnianie istniejącej zabudowy w granicach jednostek bilansowych; lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz bliźniaczej; lokalizację zabudowy zagrodowej; lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług; drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła; lokalizację obiektów do obsługi turystyki, sportu i rekreacji; lokalizację obiektów użyteczności publicznej, w tym obiektów oświaty, kultury oraz ochrony zdrowia; tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych; zachowanie istniejących zakładów

przemysłowych ich remontów, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem nie pogłębiania uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. Część działek dotychczas niezabudowanych gdzie prowadzona jest gospodarka rolna, częściowo na terenach gdzie występują gleby dobrych klas, została pozostawiona w użytkowaniu rolniczym. Na terenach tych dopuszczono lokalizację budowli rolniczych. Zgodnie ze Studium do najważniejszych kierunków w zakresie rolnictwa i gospodarki leśnej należy działanie takie jak poszanowanie i właściwe wykorzystanie zasobów glebowych oraz utrzymanie produktywności rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 503):

"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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych 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 możliwości 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 w 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. 2373 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. Uruchomienie nowych terenów pod zabudowę nastąpi w sposób ograniczony, zgodnie z możliwością zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Dodatkowo przewiduje się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej.

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 nowej 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 charakteryzujące się niską transportochłonnością. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację istniejącej sieci drogowej. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Odległość czterech przystanków komunikacji publicznej od granic terenu objętego opracowaniem planu jest niewielka. Przystanki komunikacji publicznej zlokalizowane są bowiem w ciągu drogi powiatowej nr 4801P i 4800P. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy lokalnej i dojazdowej. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Jednocześnie plan uwzględnia tereny istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej wsi Dąbcze. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego.

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, iż plany sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed jej nowelizacją nie posiadają wszystkich obecnie wymaganych wskaźników urbanistycznych i innych regulacji. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą aktualnie obowiązuje plan uchwalony na podstawie ustawy z 2003 r., ale przed jej nowelizacją. Zgodnie z analizą od roku 2019 należy sukcesywnie przystępować do sporządzania planów dla obrębów (lub ich części) Rydzyna, Dąbcze i Kłoda, które wymagają pilnej interwencji planistycznej, ze względu na ilość składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy. Dodatkowo należy diagnozować miejsca szczególnego zagrożenia presją zabudowy ważne ze względu na produkcję rolniczą i sporządzać plany miejscowe w celu

ich ochrony. Ważną kwestią pozostaje również ochrona przed zabudowywaniem łączników ekologicznych.

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.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w którym przedstawiony został wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U z 2021 r., poz. 724 z późn. zm.) w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy tj. do 15 lipca 2022 r. dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

Na działkach o nr ewid. 49/3, 49/4, 49/5 i części działki o nr ewid. 49/6, obręb Dąbcze, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, występują lasy LsIV. Decyzją z dnia 28 września 2016 r. nr DR-I.7151.84.2016, uzyskaną podczas procedury uchwalania obecnie obowiązującego na tym terenie planu miejscowego z 2017 r., Marszałek Województwa Wielkopolskiego udzielił dla tego terenu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych, niestanowiących własności Skarbu Państwa, na cele nieleśne. Na części działek, objętych dotychczas obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z 2017 r., zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, występują grunty rolne klasy IIIa. Dla działek tych decyzją z dnia 7 listopada 2016 r. nr GZ.tr.602.522.2016, uzyskaną podczas procedury uchwalania planu miejscowego z 2017 r., Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzielił zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IIIa na cele nierolnicze.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 2 grudnia 2020 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu 2 grudnia 2020 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Rydzyna oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Rydzyna wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 2 grudnia 2020 r. nr IGK.6721.3.2020 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 od mieszkańców oraz od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Kolejny sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, na posiedzeniu w dniu 27 września 2021 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 6 września 2021 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt planu, po wprowadzeniu zmian w zapisach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, został ponownie wysłany do uzgodnień z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Uzyskano wszystkie wymagane ustawa opinie i uzgodnienia. Decyzją z dnia 4 kwietnia 2022 r. nr DNI.tr.602.1.2022 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzielił zgody na zmianę przeznaczenia 0,0500 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IIIa na cele nierolnicze.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2022 r. do 4 maja 2022 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 18 maja 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 26 kwietnia 2022 r.

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.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.