

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów folwarku we wsi Kłoda.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów folwarku we wsi Kłoda, 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*.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U i 3U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP i 3ZP;
- 4) tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KP i 2KP;
- 5) teren drogi publicznej, klasy głównej, oznaczony symbolem KD-G;

- 6) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW i 5KDW.

#### §4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) na terenach U i MW dopuszczenie remontu, odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów zabytkowych należy uwzględnić ustalenia § 6;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni, na jednej działce, nie przekraczającej 5 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, iż dla obiektów zabytkowych należy uwzględnić ustalenia § 6.

#### §5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 inwestycji celu publicznego, zabudowy usługowej, ośrodków wypoczynkowych, hoteli, garaży i parkingów;
- 3) nakaz zachowania na terenie MW oraz terenach U, w przypadku lokalizacji obiektów zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach U, w przypadku lokalizacji szpitali, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenach U, w przypadku lokalizacji budynków opieki społecznej i socjalnej, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenach U, w przypadku lokalizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania na terenach U, w przypadku lokalizacji budynków sportu i rekreacji, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zachowania na terenach ZP dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz wprowadzenia, na terenie 1U, pasa zieleni izolacyjnej, o szerokości minimum 6,0 m, od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## §6

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

- 1) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu, pod nr 454/1-2/Wlkp/A, do rejestru zabytków zespołu folwarcznego - decyzją z dnia 26 marca 1970 r. dworu i spichlerza oraz decyzją z dnia 10 grudnia 1991 r. obory;
- 2) nakaz uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków pozostałości parku krajobrazowego na terenie 1ZP;
- 3) z uwagi na położenie w granicach zespołu stanowisk archeologicznych nr 8, wg gminnej ewidencji zabytków, nakaz ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §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 terenu 1U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy - budynki usługowe: służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, kultury, nauki i oświaty, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, gastronomii, biurowe i konferencyjne oraz pralni przemysłowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży oraz budynków warsztatowo-technicznych do obsługi budynków, o których mowa w pkt 1, wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz miejsc parkingowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budowli o funkcjach sportu i rekreacji;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 12) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m;
- 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach: szarym, białym, grafitowym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego w różnych odcieniach, od koloru

piaskowego poprzez pomarańcze, czerwienie do brązów, z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w dowolnych kolorach;

- 14) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.
2. Dla terenu 2U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy - budynki usługowe: kultury, nauki i oświaty, sportu i rekreacji oraz gastronomii;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz miejsc parkingowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji budowli o funkcjach sportu i rekreacji;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
  - 11) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m;
  - 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach: szarym, białym, grafitowym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego w różnych odcieniach, od koloru piaskowego poprzez pomarańcze, czerwienie do brązów, z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w dowolnych kolorach;
  - 13) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości minimum 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.
3. Dla terenu 3U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy - budynki usługowe: kultury, nauki i oświaty, sportu i rekreacji, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, handlu oraz gastronomii;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz miejsc parkingowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji budowli o funkcjach sportu i rekreacji;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 10 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
  - 11) wysokość budynków nie więcej niż 15,0 m;
  - 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach: szarym, białym, grafitowym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego w różnych odcieniach, od koloru

- piaskowego poprzez pomarańcze, czerwienie do brązów, z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w dowolnych kolorach;
- 13) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości minimum 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków.
4. Dla terenu MW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy - budynki mieszkalne wielorodzinne;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojść oraz miejsc parkingowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
  - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25 % powierzchni działki;
  - 9) dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 15°;
  - 10) wysokość budynków nie więcej niż 8,0 m;
  - 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach: szarym, białym, grafitowym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego w różnych odcieniach, od koloru piaskowego poprzez pomarańcze, czerwienie do brązów, z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych w dowolnych kolorach;
  - 12) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny.
5. Dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP 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 kaplicy o powierzchni do 40 m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0 m, na terenie 1ZP, w wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji budowli o funkcjach sportu i rekreacji;
  - 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki.
6. Dla terenów 1KP i 2KP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 2 - 6;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji parkingów;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 7) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % powierzchni działki.

#### § 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 ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra.

#### § 10

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Dla terenu MW ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
3. Dla terenów U, KP i ZP ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki 30,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

#### § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

#### §12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) teren drogi publicznej, klasy głównej, oznaczony symbolem KD-G, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 5KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - d) obsługę komunikacyjną terenów:
    - MW jednym zjazdem z drogi publicznej KD-G,
    - 1ZP jednym zjazdem z drogi publicznej KD-G, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej przez teren 1U,

- 1U jednym zjazdem z drogi publicznej KD-G oraz z drogi publicznej KD-D i dróg wewnętrznych KDW,
  - 3ZP z drogi publicznej KD-D,
  - 3U, 1KP i 2KP z drogi publicznej KD-D i dróg wewnętrznych KDW,
  - 2U i 2ZP z dróg wewnętrznych KDW,
- e) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wartościami minimalnymi wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 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) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
    - a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
  - 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) z działek budowlanych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, a w przypadku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej do przedmiotowej sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) z powierzchni dróg oraz parkingów 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;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii;
  - 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
  - 9) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

### §13

Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

### §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 folwarku we wsi Kłoda.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów folwarku we wsi Kłoda, opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Rydzyny Nr XIX/171/2016 z dnia 7 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów folwarku we wsi Kłoda ze zmianą uchwałą nr XXVII/209/2017 z dnia 22 lutego 2017 r.

Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Rydzyna, w obrębie wsi Kłoda przy drodze powiatowej nr 4799P Kłoda - Tarnowa Łąka - granica województwa wielkopolskiego. Teren ten położony jest ok. 140 m od drogi krajowej nr 5. Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni ok. 5,2 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r, poz. 1073 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 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 niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie



- ograniczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło 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 2017 r. poz. 1405 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 nowej zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę 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 średnią 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. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowi droga powiatowa, klasy głównej, przewidziana do poszerzenia w liniach rozgraniczających, droga gminna oraz projektowane i istniejące drogi wewnętrzne. Przebieg istniejących dróg poddany został w niektórych przypadkach korekcie. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszcy i rowerowy. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej wsi Kłoda. 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. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu spowoduje chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

W poprzedniej i obecnej kadencji Rady Miejskiej Rydzyny nie przeprowadzono analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 2 listopada 2016 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 listopada 2016 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 listopada 2016 r. nr GPKiOŚ.6721.3.2016 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 wpłynęło 11 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz 1 wniosek od osoby prawnej. Kolejny 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 został pozytywnie zaopiniowany przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 30 października 2017 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 16 października 2017 r. nr GPKiOŚ.6721.3.2016.2017 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 18 stycznia 2018 r. do 8 lutego 2018 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 22 lutego 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 7 lutego 2018 r.

Do wyłożonego projektu planu została złożona uwaga, którą Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna rozpatrzył pozytywnie. Charakter i rozmiar dokonanych zmian nie wymagała konieczności ponawiania uzgodnień. Dokonane zmiany mają charakter jednostkowy, niewywierający wpływu na obszar kompetencji organów opiniujących i uzgadniających. Zmiana miała na celu dostosowanie rozwiązań projektowych do obowiązującej sytuacji prawnej tj. do faktu, iż działka o nr ewid. 797 stanowi gminną drogę publiczną i nie wiązała się ze zmianą rozwiązań projektowych układu drogowego. Zmiana projektu wymagała jednak ponowienia procedury w zakresie ponownego wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... do ..... Termin składania uwag został wyznaczony do dnia ..... Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu .....

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.