

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Lasotki oraz Tworzanki.

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 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 961) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Lasotki oraz Tworzanki, 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.
4. Obszar objęty planem obejmuje grunty położone na terenie części obrębów ewidencyjnych: Lasotki, Tworzanki oraz Tworzanice.

§2

Ilekroć 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) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 5) 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, z wyłączeniem tego dopuszczenia dla terenów 1US oraz 4MN;

- 6) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) 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 - 10MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RM - 9RM;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem 1US i 2US;
- 6) teren rowu, oznaczony symbolem WR;
- 7) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L – 4KD-L;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 5KDW.

### §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;
- 2) nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenach US i KD-L, tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m<sup>2</sup>.

### §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 oraz przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 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 RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, 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 US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie RM nakaz usuwania i przechowywania odchodów zwierzęcych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §6

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

- 1) dla całego obszaru objętego planem, strefę „W” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla której zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 2) nakaz uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków zespołu folwarcznego w Lasotkach – chlewnia i spichlerz oraz stodoły, budynku gospodarczego i budynku mieszkalnego w Tworzankach, oznaczonych na rysunku planu, poprzez:
  - a) nakaz zachowania charakterystycznej bryły budynków, rozwiązań architektonicznych, tradycyjnego materiału oraz historycznego wystroju elewacji,
  - b) dopuszczenie rozbioru obiektów wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, po stwierdzeniu złego stanu technicznego lub wykazania utraty wartości zabytkowych,
  - c) nakaz uzgodnienia wszelkich prac dotyczących obiektów z konserwatorem zabytków.

#### §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 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 oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;

- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
  - 11) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym,
    - b) nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 12) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
  - 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 14) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
  - 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.
2. 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) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
  - 11) wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m;
  - 12) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 12,0 m;
  - 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 14) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
  - 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, wliczając w to miejsca garażowe:
    - 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.
3. Dla terenu 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 oraz budynków gospodarczo-garażowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 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 - 35% powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
  - 11) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych nie więcej niż 10,0 m;
  - 12) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
  - 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 14) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
  - 15) 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 o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe.
4. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
  - 2) lokalizację budynków usługowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,35, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 20% powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
  - 11) wysokość budynków:
    - a) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym,
    - b) nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;

- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 13) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
  - 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o funkcji usługowej.
5. Dla terenu 1US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji w tym obiektów sportu – boisk oraz placów zabaw;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji altan;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,1, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
  - 11) wysokość budynków nie więcej niż 7,5 m;
  - 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 13) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
  - 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
6. Dla terenu 2US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji w tym obiektów sportu oraz placów zabaw;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynku usługowego - świetlicy wiejskiej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji altan;
  - 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 8) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
  - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;

- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
  - 12) wysokość budynków:
    - a) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym,
    - b) nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
  - 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 14) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
  - 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
7. Dla terenu WR 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.

#### § 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 w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach obszaru szczególnie narażonego na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód rzeki Rów Polski należy ograniczyć.

#### § 10

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów MN, US, MN/U, U:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 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 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;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, nakaz zachowania pasa technologicznego, wolnego od nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości po 6,0 m w każdą stronę, licząc od skrajnych przewodów linii.

## §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 symbolami 1KD-L – 4KD-L, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 5KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - c) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych KD-L oraz wewnętrznych KDW,
  - d) 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) 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, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
  - c) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z powierzchni dróg 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 wsi Lasotki oraz Tworzanki.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Lasotki oraz Tworzanki, opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Rydzyny Nr XII/104/2015 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Lasotki oraz Tworzanki.

Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Rydzyna, w obrębach: Lasotki – ok. 20,4 ha, Tworzanki – ok. 6,6 ha oraz Tworzanice – ok. 1,2 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 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 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 w przyszłości budowę 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 oraz dróg wewnętrznych. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi publiczne, klasy lokalnej, uzupełnione drogami wewnętrznymi. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych wsi Lasotki i Tworzanki. 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 8 stycznia 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 8 stycznia 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 8 stycznia 2016 r. nr GPKiOŚ.6721.1.2016 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 wyłącznie 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 prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu 9 stycznia 2017 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, pismem z dnia 22 grudnia 2016 r. nr GPKIOŚ.6721.1.2016 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia.

Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Decyzją nr GZ.tr.602.342.2017 z dnia 28 marca 2018 r. uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,6425 ha gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy III, położonych na terenie gminy Rydzyna, w obrębie ewidencyjnym Lasotki, w granicach działek ewidencyjnych nr: 18/1, 38/1, 42, 13/1, 22.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 maja 2018 r. do 23 maja 2018 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 6 czerwca 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 15 maja 2018 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Rydzyna.

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.