

UCHWAŁA NR
RADA MIEJSKIEJ RYDZINY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie i Dąbczu, pomiędzy ul. Stanisława Wyspiańskiego, ul. Stanisława Leszczyńskiego i Aleją Józefa Sułkowskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska Rydzyny uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie i Dąbczu, pomiędzy ul. Stanisława Wyspiańskiego, ul. Stanisława Leszczyńskiego i Aleją Józefa Sułkowskiego, 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) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokali użytkowych o powierzchni całkowitej powyżej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) budynku towarzyszącym- należy przez to rozumieć garaż, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczo-garażowy;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 7) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 8) ogródka gastronomicznym - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze;
- 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.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 25MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1MN/U - 11MN/U;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem RM;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 5) teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem ZO/WS;
- 6) teren rowu, oznaczony symbolem WR;
- 7) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1E i 2E;
- 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem IT;
- 9) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 10) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L – 3KD-L;
- 11) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 11KD-D;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 7KDW;
- 13) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami 1KDp - 6KDp.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg i ciągów pieszo-rowerowych;

- 2) zakaz lokalizacji budynków towarzyszących i wiat blaszanych oraz wykonanych z betonowych przęsł ogrodzeniowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem pkt. 12 i 13;
- 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 lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 7) dopuszczenie remontu, odbudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) na terenach 4MN, 10MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN i 25MN dopuszczenie lokalizacji budynków towarzyszących bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki;
- 9) na terenach 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MM, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN i 25MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki;
- 10) terenach 2MN/U, 5MN/U i 8MN/U dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy lub 1,5 m od granicy działki;
- 11) dopuszczenie na terenach MN, MN/U, RM lokalizacji dojeżdż i dojazdów, urządzeń wodnych, budowli związanych z retencjonowaniem wody, obiektów małej architektury oraz budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) dopuszczenie lokalizacji na terenie ZP tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni do 5 m².

§5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

- 2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla całego obszaru objętego planem strefę ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych (zespół stanowisk nr 2, ujęty w gminnej ewidencji zabytków) w tym stanowiska Rydzyna st. 14 AZP 65-25/31, dla której zakres ochrony określają przepisy odrębne.

§7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

§8

1. Dla terenu 1MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku towarzyszącego,
 - c) jednej wiaty;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
 - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;

- 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 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, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².
2. Dla terenu 2MN i 3MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku towarzyszącego,
 - c) jednej wiaty;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
 - 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
 - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m;
 - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².
3. Dla terenów 4MN, 5MN, 6MN, 9MN i 22MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku towarzyszącego,
 - c) jednej wiaty;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;

- 7) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu, przy czym dla budynków towarzyszących i wiat dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
 - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².
4. Dla terenów 7MN, 8MN, 11MN i 17MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku towarzyszącego,
 - c) jednej wiaty;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
 - 7) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, przy czym dla wiat dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 8) wysokość budynków nie więcej niż 9,5 m;
 - 9) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 300 m².
5. Dla terenów 10MN, 13MN, 15MN, 18MN i 19MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku towarzyszącego,
 - c) jednej wiaty;

- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
 - 7) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu, przy czym dla budynków towarzyszących i wiat dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,5 m;
 - 9) wysokość budynków towarzyszących nie więcej niż 6,0 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 4,0 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 10) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 11) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 300 m².
6. Dla terenu 12MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednej wiaty;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
 - 7) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, przy czym dla wiat dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 8) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
 - 9) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m².
7. Dla terenów 14MN, 20MN, 23MN i 24MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- b) jednego budynku towarzyszącego,
 - c) jednej wiaty;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
 - 7) dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 12°;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 7,5 m;
 - 9) wysokość budynków towarzyszących i wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m².
8. Dla terenów 16MN i 21MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) jednego budynku towarzyszącego,
 - c) jednej wiaty;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
 - 7) dachy płaskie o kącie nachylenia połąci do 12°;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 7,5 m;
 - 9) wysokość budynków towarzyszących i wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².
9. Dla terenu 25MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - d) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - e) jednego budynku towarzyszącego,
 - f) jednej wiaty;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;

- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
 - 7) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 7,5 m;
 - 9) wysokość budynków towarzyszących i wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m².
10. Dla terenów 1MN/U, 3MN/U, 6MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych, budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:
 - a) maksymalnie dwóch budynków: mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego, albo jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - b) jednego budynku towarzyszącego,
 - c) jednej wiaty;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych, placów gier i zabaw;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,7, 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 o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 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 w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m².
11. Dla terenów 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U i 8MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych oraz wiat;
 - 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji:

- a) jednego budynku: mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego albo mieszkalno-usługowego,
 - b) jednej wiaty;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ogródków gastronomicznych, placów gier i zabaw;
 - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
 - 8) dachy skośne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 13) wysokość budynków nie więcej niż 9,5 m dla budynków z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 14) wysokość wiat nie więcej niż 4,0 m;
 - 15) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 450 m².
12. Dla terenu RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z zabudową zagrodową oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni działki;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60 % powierzchni działki;
 - 6) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20 % powierzchni całkowitej dachu, lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°;
 - 7) wysokość budynków i wiat nie więcej niż 9,0 m dla budynków i wiat z dachem skośnym i nie więcej niż 7,5 m dla budynków i wiat z dachem płaskim;
 - 8) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 9,0 m;
 - 9) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
13. Dla terenu ZP 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 obiektów małej architektury;
 - 4) dopuszczeniem lokalizacji wiat i altan o wysokości do 6,0 m z dowolną formą dachu;

- 5) dopuszczenie lokalizacji placów gier i zabaw oraz siłowni zewnętrznych;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych oraz budowli związanych z retencjonowaniem wody w tym zbiorników retencyjnych, parków wodnych oraz ogrodów deszczowych;
 - 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki.
14. Dla terenu ZO/WS 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;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki.
15. 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.
16. Dla terenów E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
 - 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.
17. Dla terenu IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.
18. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w § 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 9

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także

narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia niewielkiej części obszaru objętego planem w granicach Krzywińsko-Osieckiego obszaru chronionego krajobrazu 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 i MN/U:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki 8,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działek zgodnie z ustaleniami § 8;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 45° do 135°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Parametry działek określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi;
- 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, nakaz zachowania pasa technologicznego, wolnego od nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,0 m od osi linii.

§12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, w istniejących granicach,
 - b) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L - 3KD-L o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, w istniejących granicach z poszerzeniem na skrzyżowaniu dróg 1KD-L i KD-Z,
 - c) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D - 11KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 7KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,

- e) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami 1KDp - 6KDp, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - f) podstawową obsługę komunikacyjną terenów:
 - 1MN z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - 2MN z dróg publicznych 1KD-L, 1KD-D, 2KD-D i 3KD-D,
 - 3MN z dróg publicznych 1KD-L i 3KD-D oraz z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - 4MN z dróg publicznych KD-Z, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 7KD-D,
 - 5MN, 6MN i ZP z drogi publicznej 5KD-D,
 - 7MN, 8MN, 11MN, 12MN, 17MN, 5MN/U, 8MN/U, 9MN/U i 10MN/U, z drogi publicznej 7KD-D,
 - 9MN, 10MN, 18MN, 6MN/U i 11MN/U z drogi publicznej 6KD-D,
 - 13MN z drogi publicznej 8KD-D oraz z drogi publicznej będącej poza obszarem opracowania planu – ul. 17 Pułku Ułanów,
 - 14MN z drogi publicznej będącej poza obszarem opracowania planu – ul. 17 Pułku Ułanów
 - 15MN i 19MN z dróg publicznych 6KD-D i 9KD-D,
 - 16MN i 20MN z drogi publicznej 10KD-D,
 - 21MN z drogi publicznej 11KD-D,
 - 22MN, 23 MN i 24MN z drogi publicznej 3KD-L,
 - 25MN z drogi publicznej 11KD-D, przy czym dla działek niemających dostępu do drogi 11KD-D z drogi publicznej 3KD-L,
 - 1MN/U, 2MN/U, 1E i WR z drogi publicznej 1KD-L,
 - 3MN/U z drogi publicznej 3KD-D,
 - 4MN/U z drogi wewnętrznej 4KDW,
 - 7MN/U z drogi publicznej 9KD-D,
 - RM i ZO/WS z drogi publicznej KD-Z,
 - 2E i IT z drogi publicznej 4KD-D,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
 - 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni dróg i ciągów pieszo-rowerowych, poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz przestrzegania ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) dopuszczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

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

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

§14

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

§15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

§16

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

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie i Dąbczu, pomiędzy ul. Stanisława Wyspiańskiego, ul. Stanisława Leszczyńskiego i Aleją Józefa Sułkowskiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie i Dąbczu, pomiędzy ul. Stanisława Wyspiańskiego, ul. Stanisława Leszczyńskiego i Aleją Józefa Sułkowskiego, opracowany został w oparciu o uchwałę nr VIII/67/2019 Rady Miejskiej Rydzyń z dnia 7 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie i Dąbczu, pomiędzy ul. Stanisława Wyspiańskiego, ul. Stanisława Leszczyńskiego i Aleją Józefa Sułkowskiego.

Teren objęty planem zlokalizowany jest w obrębach geodezyjnych Rydzyna i Dąbcze, pomiędzy ul. Stanisława Wyspiańskiego, ul. Stanisława Leszczyńskiego i Aleją Józefa Sułkowskiego. Obszar ten obejmuje powierzchnię ok. 24,5 ha.

Przedmiotowy obszar częściowo pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ok. 14,3 %). Dla przedmiotowego obszaru obowiązują: uchwała Nr XVI/141/99 Rady Miejskiej w Rydzynie z dnia 10 września 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany ustaleń Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Zespołu-Rydzyń - Kłoda, dotyczącej jednostki obszaru funkcjonalnego o symbolu A 63 R (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 1999 r. Nr 71 poz. 1414), uchwała Nr V/29/2003 Rady Miejskiej w Rydzynie z dnia 17 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r. Nr 63 poz. 1195) oraz uchwała Nr VIII/56/2003 Rady Miejskiej w Rydzynie z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej w Rydzynie — „Młyńska Góra” ul. Łopuszańskiego (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2003 r. Nr 146 poz. 2767).

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

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

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

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

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

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty,

uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa 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). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

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

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

Przy lokalizacji zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza nowe tereny pod zabudowę w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Teren objęty planem położony jest przy przystanku autobusowym PKS oraz komunikacji Miejskiego Zakładu Komunikacji w Lesznie, co może zachęcić mieszkańców do korzystania z transportu publicznego. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi publiczne kategorii powiatowej (klasy zbiorczej) i publiczne drogi gminne, (klasy lokalnej, w istniejących liniach rozgraniczających z możliwością rozbudowy skrzyżowania z drogą powiatową. Układ komunikacyjny rozbudowany jest siecią dróg publicznych klasy dojazdowej i drogami wewnętrznymi. Nowe drogi przewidziane są w północnej części opracowania planu na obszarze obrębu Dąbcze. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Nowa zabudowa została zaplanowana w sąsiedztwie

obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w sąsiedztwie granic miasta.

W dniu 19 czerwca 2018 r. Rada Miejska Rydzyny podjęła uchwałę nr XLIII/331/2018 w sprawie w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazała, iż studium w zakresie terenu objętego niniejszym planem uznaje się za aktualne. Analiza wykazała jednak częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Plany te nie wypełniają dyspozycji art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą aktualnie obowiązują trzy plany uchwalone na podstawie ustawy z 1994 r.

Plan ma za zadanie uporządkowanie ustaleń obowiązujących na przedmiotowym terenie oraz wprowadzenie nowej zabudowy na terenie obrębu Dąbcze w sąsiedztwie granic miasta Rydzyna. Zauważalny będzie wpływ na finanse gminy, w tym na budżet gminy, a jego szczegóły zostały określone w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ogłoszenie i obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 21 sierpnia 2019 r., wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 21 sierpnia 2019 r. nr IGK.6721.2.2019 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęły wnioski wyłącznie od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 30 października 2020 r. nr IGK.6721.2.2019, został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Decyzją nr DN.tr.602.34.2021 z dnia 10 grudnia 2021 r., uzyskano zgodę właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 1,8343 ha gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klasy IIIb, położonych na terenie gminy Rydzyna, w obrębie ewidencyjnym Dąbcze, w granicach działek o nr ewid.: 473/5, 474, 475/1, 476 i 477.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 grudnia 2021 r. do 20 stycznia 2022 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 4 lutego 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 10 stycznia 2022 r. Do wyłożonego projektu planu zostały złożone uwagi, które częściowo Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna rozpatrzył pozytywnie. Charakter i rozmiar dokonanych zmian nie wymagał konieczności ponawiania uzgodnień. Dokonane zmiany mają charakter jednostkowy, niewywierający wpływu na obszar kompetencji organów

opiniujących i uzgadniających. 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 24 lutego 2022 r. do 16 marca 2022 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 31 marca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 14 marca 2022 r.

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

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.