PROTOKÓŁ

z dyżuru projektanta dot. projektu planu ogólnego

Temat: Plan ogólny gminy Rydzyna
Data i godzina dyżuru: 2 lipca 2026 r. godz. 15:30 – 17:30
Miejsce: Rydzyński Ośrodek Kultury
Forma dyżuru: Stacjonarny
Imię i nazwisko projektanta: mgr inż. Magdalena Trzpil
Przedstawiciel Urzędu: Anna Turlejska

I. PRZEBIEG DYŻURU

Dyżur projektanta w sprawie planu ogólnego gminy miał charakter konsultacyjny i polegał na udzielaniu mieszkańcom informacji oraz wyjaśnień dotyczących zapisów projektu planu ogólnego. Najczęściej poruszane kwestie dotyczyły przeznaczenia konkretnych nieruchomości. Uczestnicy spotkania zgłaszali wątpliwości i pytania, dlaczego ich działki zostały objęte konkretnymi ustaleniami. Projektant szczegółowo wyjaśniała przyjęte rozwiązania, odnosząc się do uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz obowiązujących przepisów. Podkreślano również znaczenie zachowania ładu przestrzennego oraz ochrony terenów o określonych funkcjach. Spotkanie przebiegało w atmosferze dialogu, a mieszkańcy mieli możliwość uzyskania indywidualnych wyjaśnień dotyczących swoich nieruchomości. Uczestnicy byli informowani o możliwości składania uwag.

II. ZGŁOSZONE UWAGI I PYTANIA

Uczestnik 1
Zapytanie o dopuszczenie możliwość powstania elektrowni wiatrowych, które zgodnie z ustawą z racji odległości mniejszej niż 700m nie powstaną.
Odpowiedź:
Wyjaśniono, iż gmina przyjęła generalną zasadę przeniesienia zapisów pod kątem funkcji terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających lokalizacje elektrowni wiatrowych do planu ogólnego.

Uczestnik 2
Pytanie dotyczyło działki o nr ewid 473/3, obręb Dąbcze, gmina Rydzyna i ustalenia dla nie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.
Odpowiedź:
Wyjaśniono, iż działka jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznaczona została pod tereny zabudowy zagrodowej RM. Wyjaśniono, iż gmina przyjęła generalną zasadę, z wyjątkiem uzasadnionych przypadków, przeniesienia zapisów pod kątem funkcji terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uczestnicy 3 i 4
Pytanie dotyczyło działki o nr ewid. 83, obręb Dąbcze, gmina Rydzyna.

Odpowiedź:
Wyjaśniono, iż jest to działka komunalna. Przedstawiono uwarunkowania brane pod uwagę przy wyznaczaniu strefy planistycznej dla przedmiotowej działki. Podkreślono, iż gmina Rydzyna dysponuje niewielkim zasobem nieruchomości gminnych stąd zasadność wprowadzenia na przedmiotowej działce strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.

Uczestnik 5
Pytanie dotyczyło działki o nr ewid. 31/3, obręb Dąbcze, gmina Rydzyna. Uczestnik poruszył kwestie: chłonności zabudowy, nieskorzystania przez gminę z możliwości zwiększenia chłonności do 130 % zapotrzebowania, kryteriów stosowanych przy zwiększeniu obszaru uzupełnienia zabudowy oraz możliwości złożenia uwag jednocześnie na część działki i na całość.
Odpowiedź:
Wyjaśniono ogólne zasady wyznaczania chłonności zabudowy. Przedstawiono argumenty za pozostawieniem chłonności na dotychczasowym poziomie. Omówiono zasady jakimi kierowano się przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy. Poinformowano wnioskodawcę, iż możliwe jest złożenie uwag uwzględniających różne wnioskowane warianty rozwiązań.

Uczestnik 6
Pytanie dotyczyło działek o nr ewid. 111/1, 227, 31/6, obręb Dąbcze, gmina Rydzyna i możliwości wprowadzenia na nich strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.
Odpowiedź:
Wyjaśniono, że działka o nr ewid. 111/1 znajduje się w strefie SJ. Dla pozostałych działek podano argumenty przemawiające za pozostawieniem, ich w strefie otwartej SO.

Uczestnik 7
Pytanie dotyczyło możliwości powstania nowych elektrowni wiatrowych.
Odpowiedz:
Wyjaśniono, że gmina w obecnym projekcie planu ogólnego nie przewiduje wyznaczania stref umożliwiających lokalizację nowych elektrowni wiatrowych, poza terenami, które objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które dopuszczają takie inwestycje.

Uczestnik 8
Pytanie dotyczyło możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zalewowych.
Odpowiedz:
Wyjaśniono, że obecny kształt projektu i zasięg stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową to wynik uzgodnienia projektu planu przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

Uczestnik 9
Pytanie dotyczyło działki o nr ewid. 286/7, obręb Dąbcze, gmina Rydzyna i ujęcia jej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.
Odpowiedz:

Wyjaśniono ograniczenia dotyczące rozszerzania obszaru uzupełnienia zabudowy na gruntach rolnych III klasy.

Uczestnik 10

Pytanie dotyczyło działki o nr ewid. 462, obręb Dąbcze, gmina Rydzyna i możliwości jej zabudowy.

Odpowiedz:

Podano argumenty przemawiające za pozostawieniem działki w strefie otwartej SO. Wyjaśniono przede wszystkim, że działka leży na wjeździe do Rydzyny na terenach dotychczas wykorzystywanych jako użytki zielone, okresowo podmokłych.

Uczestnicy 11, 12 i 13

Pytanie dotyczyło działki o nr ewid. 231, obręb Jabłonna, gmina Rydzyna i możliwości jej zabudowy.

Odpowiedź:

Wyjaśniono, iż działka jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznaczona została pod tereny zieleni naturalnej łąk i pól ZO. Wyjaśniono, iż gmina przyjęła generalną zasadę, z wyjątkiem uzasadnionych przypadków, przeniesienia zapisów pod kątem funkcji terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uczestnik 14

Pytanie dotyczyło działki o nr ewid. 664, obręb Kłoda, gmina Rydzyna i możliwości zmiany strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Uczestnik informował, iż nie wiąże przyszłości z rolnictwem.

Odpowiedź:

Wyjaśniono, iż strefa została ustalona w oparciu o dane z ewidencji gruntów i budynków. Zaproponowano złożenie uwagi do projektu planu.

Uczestnicy 15 i 16

Pytanie dotyczyło działek o nr ewid. 408/7-408/21, obręb Dąbcze, gmina Rydzyna i możliwości wprowadzenia na nich strefy wielofunkcyjnej z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną SJ. Uczestnicy powoływali się na lokalizację w sąsiedztwie sieci wodociągowej.

Odpowiedz:

Podano argumenty przemawiające za pozostawieniem działek w strefie otwartej SO, z uwagi na prawie maksymalne wykorzystanie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie i niemal maksymalne wykorzystanie rezerwy powierzchniowej na rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Wyjaśniono przede wszystkim, że działki położone są poza zwartą zabudową wsi z dala od bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Uczestnik 17

Pytanie dotyczyło działki o nr ewid. 415, obręb Kłoda, gmina Rydzyna i możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną SJ dla całej działki.

Odpowiedz:

Wyjaśniono decyzję gminy o wyznaczeniu pod strefę SJ wyłącznie obszaru położonego wzdłuż drogi gminnej. Podkreślono, iż wyznaczenie tych terenów pod zabudowę nie wymaga bowiem rozbudowy sieci wodociągowej.

Uczestnicy 18 i 19

Pytanie dotyczyło działki o nr ewid. 247, obręb Rydzyna, gmina Rydzyna i możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudowa mieszkaniową jednorodzinną SJ

Odpowiedź:

Wyjaśniono, iż działka jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym przeznaczona została pod tereny zieleni naturalnej łąk i pastwisk ZO. Wyjaśniono, iż gmina przyjęła generalną zasadę, z wyjątkiem uzasadnionych przypadków, przeniesienia zapisów pod kątem funkcji terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podkreślono, iż teren ten jest położony na przedpolu założenia pałacowo-parkowego.

Protokół zawiera 4 z 4 ponumerowanych stron.

Protokół sporządziła: Anna Turlejska

02.07.2026 Anna Turlejska

(podpis osoby sporządzającej protokół)

z up. BURMISTRZA
dr Łukasz Bartkowiak
Zastępca Burmistrza

.....

(podpis Burmistrza)