

**UCHWAŁA NR XLII/349/2014
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY**

z dnia 25 czerwca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna,
w rejonie Zbiornika retencyjnego Rydzyna.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska Rydzyny uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie Zbiornika retencyjnego Rydzyna, 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 1:2000, 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.
3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) 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;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe, zwarte nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów, z wykorzystaniem gatunków zimozielonych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN;
- 2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1US, 2US i 3US;

- 3) tereny sportu, rekreacji i usług oświaty, oznaczone symbolami 1US/UO i 2US/UO;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP i 2ZP;
- 6) teren zieleni urządzonej i rowów, oznaczony symbolem ZP/W;
- 7) teren zieleni naturalnej, łąk i pól, oznaczony symbolem ZO;
- 8) teren zbiornika retencyjnego, oznaczony symbolem WZ;
- 9) rowy, oznaczone symbolami 1W i 2W;
- 10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 11) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem IT;
- 12) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L i 2KD-L;
- 13) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW;
- 15) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDx;
- 16) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDy.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji, na terenach MN, szyldów, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 1 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na terenach US, US/UO i U szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 6 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na terenach US, US/UO, U, ZP i ZP/W tablic informacyjnych o wysokości do 4m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 6 m².

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 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, hoteli, zabudowy usługowej, parków rozrywki, pól golfowych oraz parkingów;
- 3) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania, na terenach US dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenach US/UO dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi a w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) nakaz obsadzenia terenu U, od strony terenu 11MN, zielenią izolacyjną o szerokości minimum 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) w obrębie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, nakaz prowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na których prowadzenie inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) na pozostałym terenie nakaz prowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, na których prowadzenie inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu wiatraka koźlak, oznaczonego na rysunku planu, do rejestru zabytków pod numerem 466/Wlkp/A z dnia 15 lutego 2007 r.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 12) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych;
- 14) dowolne usytuowanie kalenic budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 15) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
- 16) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 18) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;

19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;

2. Dla terenów 1US i 2US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usług gastronomii, budynków usług hotelarskich takich jak: hotel, hostel, schronisko młodzieżowe oraz budynków administracyjno-biurowych dla obsługi terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z obsługą zbiornika retencyjnego;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 9) wysokość budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 15,0m;
- 10) dachy dowolne;
- 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 12) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 3 stanowiska na każde 10 łóżek hotelowych,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej innych obiektów;
 - e) dla obiektów hotelowych zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego dla autobusów na każde 80 łóżek hotelowych.

3. Dla terenu 3US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usług gastronomii oraz budynków administracyjno-biurowych dla obsługi terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z obsługą zbiornika retencyjnego;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem wypożyczalni sprzętu rekreacyjnego;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki z zaznaczeniem, iż powierzchnia pojedynczego budynku nie może być większa niż 200m²;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
- 9) wysokość budynków:

- a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 8,0m;
- 10) dachy dowolne;
- 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 12) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej innych obiektów.
4. Dla terenów 1US/UO i 2US/UO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usług gastronomii, budynków usług hotelarskich takich jak: hotel, hostel, schronisko młodzieżowe oraz budynków administracyjno-biurowych dla obsługi terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków usług oświaty i budynków usług opiekuńczo-wychowawczych;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) nakaz zachowania na terenie 2US/UO istniejącego wiatraka koźlaka z dopuszczeniem przeznaczenia go pod funkcję kultury – muzeum z zakazem jego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 6) dopuszczenie remontu wiatraka koźlaka z zachowaniem pierwotnych, istniejących w dniu wejścia w życie planu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1US/UO urządzeń związanych z obsługą zbiornika retencyjnego;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki z zaznaczeniem, iż powierzchnia pojedynczego budynku nie może być większa niż:
 - a) dla budynku hotelowego, hostelu lub schroniska młodzieżowego - 400 m²,
 - b) dla budynku gastronomicznego oraz administracyjno – biurowego - 250 m²;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 12) wysokość budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 12,0m;
- 13) dachy dowolne;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 15) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 3 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,

- d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej innych obiektów;
- e) dla obiektów hotelowych zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego dla autobusów na każde 80 łóżek hotelowych.

5. Dla terenu U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji usług handlu, bankowości, administracji, sportu, turystyki i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, gastronomii, obsługi biurowej i kancelaryjnej;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki;
- 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5m nad projektowanym poziomem terenu;
- 9) wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0m,
- 10) dachy dowolne;
- 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 3 stanowiska na każde 10 łóżek hotelowych,
 - d) 4 stanowiska na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
 - e) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej innych obiektów.

6. Dla terenów 1ZP i 2ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów wypoczynku i rekreacji z uwzględnieniem pkt 3);
- 3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej na terenie 2ZP w celu zachowania ekspozycji wiatraka koźlaka;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1ZP urządzeń związanych z obsługą zbiornika retencyjnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych.

7. Dla terenu ZP/W ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów wypoczynku i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z obsługą zbiornika retencyjnego;

- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji rowów wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 7) dopuszczenie budowy przepustów.

8. Dla terenu ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych z uwzględnieniem punktu 3);
- 3) nakaz zachowania rolniczej funkcji terenu na części działki o nr ewid. 391, obręb Dąbcze, stanowiącej użytki rolne klasy III;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z obsługą zbiornika retencyjnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji rowów wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 7) dopuszczenie budowy przepustów.

9. Dla terenu WZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zbiornika retencyjnego „Rydzyna”;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli hydrotechnicznych, urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

10. Dla terenów 1W i 2W ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków i tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) lokalizację rowów wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie;
- 3) dopuszczenie budowy przepustów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z obsługą zbiornika retencyjnego.

11. Dla terenu K ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację przepompowni kanalizacyjnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

12. Dla terenu IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

§ 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:

- 1) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra;
- 2) 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. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalna szerokość frontu działki na terenach MN, US, US/UO, U – 20,0m,
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie 1MN – 800m²,
 - b) na terenach 2MN-11MN i 2US/UO – 700m²,
 - c) na terenach 1US - 3US, 1US/UO – 1500m²,
 - d) na terenie U – 2000m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
 2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
 3. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) na terenie 1MN – 800m²;
 - 2) na terenach 2MN - 11MN i 2US/UO – 700m²;
 - 3) na terenach 1US - 3US, 1US/UO – 1500m²;
 - 4) na terenie U – 2000m².

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

- 1) nakaz zachowania dostępu do powierzchniowych wód publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń, na terenach 1US/UO, ZO, KDx, IT, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN i U, w odległości 2,0 m od krawędzi rowu zlokalizowanego na terenie ZP/W;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń, na terenie 7MN, w odległości 2,0 m od krawędzi rowu zlokalizowanego na terenie 2W;
- 4) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15kV nakaz zachowania pasów technologicznych, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 5) nakaz zachowania dla sieci gazowej w/c DN150 strefy kontrolowanej o maksymalnej szerokości 70 m;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

§ 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,
 - b) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L i 2KD-L, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW oraz 16KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KDx, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - e) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KDy, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1MN i 1US z drogi publicznej 2KD-L,

- b) terenów 2MN – 11MN z dróg wewnętrznych oraz istniejącymi zjazdami z drogi publicznej nr 4800P, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - c) terenu 2US i 3US z drogi publicznej 1KD-L, będącej w części poza granicami planu oraz istniejącymi zjazdami z drogi publicznej nr 4803P, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - d) terenu 1US/UO z drogi publicznej 2KD-L oraz istniejącymi zjazdami z drogi publicznej nr 4800P, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - e) terenów ZO, 2US/UO i 2ZP istniejącymi zjazdami z drogi publicznej nr 4800P, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - f) terenu U jednym zjazdem z drogi publicznej nr 4803P zlokalizowanej poza granicami planu;
 - g) terenu 1ZP z dróg publicznych 1KD-L i 2KD-L;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
 - 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych 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;
 - 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN, US, U, US/UO do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, 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 i ciągów komunikacyjnych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW;
 - 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 10) 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. Tracą moc: uchwała Nr XXXI/260/2001 Rady Miejskiej w Rydzynie z dnia 23 lutego 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 394/3 i 394/4 położonych we wsi Dąbcze gm. Rydzyna (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2001 r. Nr 33 poz. 536), uchwała Nr XX/138/2004 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 28 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszary położone w obrębie miasta Rydzyna (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2004 r. Nr 188 poz. 4335) oraz uchwała Nr XXIII/166/2005 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 4 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w mieście Rydzyna (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2005 r. Nr 40 poz. 1164).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

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

RADCA PRAWNY
 Krzysztof Piętkowski
 00.171.1/00

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLII/349/2014
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY
z dnia 25 czerwca 2014r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie Zbiornika retencyjnego Rydzyna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie Zbiornika retencyjnego Rydzyna został sporządzony w związku z Uchwałą Nr XXVII/2011/2013 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 23 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie Zbiornika retencyjnego Rydzyna.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Plan uzyskał opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 13 stycznia 2014 r. Zgłoszone przez GKUA uwagi zostały uwzględnione.

Plan uzyskał wszystkie wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie Zbiornika retencyjnego Rydzyna został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17 maja 2014 r. do 6 czerwca 2014 r. W dniu 5 czerwca 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Uwagi były przyjmowane do dnia 20 czerwca 2014 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

Przyjęte w planie ustalenia nie naruszają 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.

W związku z powyższym projekt planu można przekazać do uchwalenia Radzie Miejskiej Rydzyny.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY
Bonifacy Krzypczak