

**UCHWAŁA NR XVII/148/2016
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY**

z dnia 25 maja 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Przybiń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Przybiń, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Rydziny Nr XXXII/257/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rydziny o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rydziny o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 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;
- 6) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 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;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RU, 2RU oraz 3RU;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RM, 2RM oraz 3RM;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW oraz 2MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN oraz 7MN;

- 5) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 6) teren zespołu dworsko-parkowego, oznaczony symbolem ZPZ;
- 7) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW oraz 3KDW.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 1,0 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji, na terenach US, ZPZ oraz MN/U, tablic informacyjnych o wysokości do 2,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2,0 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 oraz przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 2) nakaz zachowania na terenie 2RU, w przypadku funkcjonowania budynku mieszkalnego, oraz na terenach RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenie US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania na terenie ZPZ dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, a w przypadku lokalizacji usług oświaty jak dla terenów zabudowy związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do rejestru zabytków, decyzją z dnia 3 kwietnia 1975 r. pod numerem 446/Wlkp/A, założenia dworsko - folwarcznego w Przybiniu w skład którego wchodzi dwór oraz park krajobrazowy, poprzez:
 - a) nakaz zachowania dla budynku dworu charakterystycznych elementów architektonicznych z dopuszczeniem wymiany tych elementów jedynie w uzasadnionym przypadku z koniecznością odtworzenia w zakresie materiału, wymiarów, kształtu, wyglądu oraz profili,
 - b) nakaz przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych przy pracach remontowych przy zabytku w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną przez konserwatora zabytków,
 - c) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie i restauratorskie oraz na umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic informacyjnych oraz szyldów i napisów,

- d) nakaz zachowania rzeźby terenu, układu przestrzennego i komunikacyjnego oraz historycznego drzewostanu w obrębie zabytkowego parku krajobrazowego;
- 2) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków budynków i obiektów na terenie folwarku: pozostałości ogrodzenia z gołębnikiem, stajni, obory, magazynu i stodoły, spichlerza oraz budynku na działkach nr 53/2 i 53/3, a także budynków gospodarczych na działkach o nr ewid. 50 i 52, poprzez:
- a) nakaz zachowania charakterystycznych brył budynków, rozwiązań architektonicznych, tradycyjnego materiału oraz historycznego wystroju elewacji z dopuszczeniem rozbiórki w uzasadnionych przypadkach, po stwierdzeniu złego stanu technicznego lub wykazania utraty wartości zabytkowych,
- b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelkie prace dotyczące zabytków;
- 3) nakaz prowadzenia badań archeologicznych, na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, na których prowadzenie inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 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 sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1RU, 2RU oraz 3RU ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z obsługą produkcji rolniczej, budynków służących gospodarce rolnej oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie zachowania, na terenie 2RU, istniejącego budynku mieszkalnego;
- 4) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 5) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, stawów rybnych oraz stawów przeznaczonych do rekreacji;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 10) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 12) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki;
- 13) dowolne formy dachów;
- 14) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
- 15) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 10,0 m;
- 16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 17) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 18) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynku, wliczając w to miejsca w garażu lub miejsca garażowe.

2. Dla terenów 1RM, 2RM oraz 3RM 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) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z zabudową zagrodową oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, stawów rybnych oraz stawów przeznaczonych do rekreacji;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,35 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 12) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
- 13) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 10,0 m;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 15) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki:
 - 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, wliczając w to miejsca w garażu lub miejsca garażowe.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5 liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25% powierzchni działki;
- 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 11) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie więcej niż 10,0 m;

- 12) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 7,0 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 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu lub miejsca garażowe.
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji na terenie 1MN zbiorników wodnych, stawów rybnych oraz stawów przeznaczonych do rekreacji;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,35, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie więcej niż 9,0 m;
- 13) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 15) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 16) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu lub miejsca garażowe.
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie usytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,65, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 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 30° do 45°;
- 11) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 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 w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca na lokal usługowy, wliczając w to miejsca w garażu lub miejsca garażowe.

6. Dla terenu ZPZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 2) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem ich istniejącego sposobu użytkowania z uwzględnieniem pkt 3);
- 3) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynku dworu pod funkcję: mieszkaniową jednorodzinną, usług gastronomicznych, hotelarstwa, kultury, nauki i oświaty;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, stawów rybnych oraz stawów przeznaczonych do rekreacji;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 75% powierzchni działki;
- 9) dopuszczenie nasadzenia zieleni wysokiej w miejscach usuniętego starodrzewu;
- 10) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej,
 - b) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu lub miejsca garażowe.
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 20000 m².

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku zaplecza administracyjno - socjalnego dla obsługi terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,1, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;

- 9) dowolne formy dachów;
- 10) wysokość budynku nie więcej niż 6,0 m;
- 11) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 12) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, wliczając w to miejsca garażowe.

§ 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. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) dla terenów MW, MN, MN/U:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2) dla terenu ZPZ:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 100 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 20000 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

3) dla terenu US:

- a) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
- b) minimalną powierzchnię działki – 700 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 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) na terenie IMN i US nakaz zachowania, dla celów konserwacji, pasów wolnych od zadrzewień i zakrzewień o szerokości 5,0 m w obie strony od brzegów rowu;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych, o szerokości 3,6 m od skrajnych przewodów linii;
- 4) nakaz zachowania dla sieci gazowej w/c DN50 strefy kontrolowanej o maksymalnej szerokości 70 m.

§ 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,
- b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW oraz 3KDW, w istniejących liniach granicznych, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,

- c) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej KD-Z, dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW oraz dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- d) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów RU, RM, MW, MN, MN/U, ZPZ oraz US 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 utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy sieci gazowej;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 9) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 11) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów 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% dla terenów objętych planem.

§ 15. Dla przedmiotowego terenu objętego planem została wydana zgoda na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III o powierzchni 0,9661 ha wyrażona Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o znaku GZ.tr.057-602-467/15 z dnia 7 grudnia 2015r.

§ 16. Traci moc uchwała Nr VIII/67/99 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 59 i 60/3 w m. Przybiń (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 1999r. Nr 41 poz. 878).

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

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

PRZEWODNICZĄCY Rady
Miejskiej Rydzyny

Roman Skłiba