

**UCHWAŁA NR XIX/172/2016
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY**

z dnia 7 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jabłonna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jabłonna, 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 powyżej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 9) tablicy reklamowej – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
- 10) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;

- 11) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć 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, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN oraz 16MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R oraz 2R;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM oraz 17RM;
- 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RU, 2RU oraz 3RU;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U oraz 2U;
- 8) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 9) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 10) lasy, oznaczone symbolem ZL;
- 11) tereny zieleni naturalnej, łąk i pól, oznaczone symbolami 1ZO, 2ZO oraz 3ZO;
- 12) teren zespołu pałacowo-folwarcznego, oznaczony symbolem ZPZ;
- 13) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem IT;
- 14) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW oraz 5KDW.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- 2) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyłączeniem szyldów;
- 3) nakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji, na terenach MN, MN/U, MW, RM, RU, U, US, ZC oraz ZPZ, 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, ZC, ZPZ oraz KD-D, tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m².

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenach RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenie US i ZPZ dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz obsadzenia terenów RU i US od strony terenów MN i MW, zielenią izolacyjną o szerokości minimum 4,0 m;
- 8) nakaz zachowania i ochrony pomników przyrody na terenie parku krajobrazowego z uwzględnieniem ustaleń § 9 pkt 1;
- 9) nakaz usuwania i przechowywania odchodów zwierzęcych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do rejestru zabytków: decyzją z dnia 21 marca 1970 r. pod nr 376/Wlkp/A kościoła fil. p.w. Św. Mikołaja, decyzją z dnia 24 września 2009 r. pod nr 762/Wlkp/A założenia pałacowo-folwarcznego w skład którego wchodzi: pałac, spichlerz, stajnia, chlewnia, stajnia z mieszkalnym poddaszem, obora, brama wjazdowa podjazdu pod pałac, brama z furtką oddzielające część rezydencjonalną od podwórza folwarcznego oraz brama wjazdowa na podwórze folwarczne oraz decyzją z dnia 14 października 1948 r. i z dnia 30 lipca 2008 r. pod nr 239/Wlkp/A parku pałacowego, poprzez:
 - a) nakaz zachowania bryły budynków, podziałów i wystroju elewacji, geometrii dachów, rodzaju i koloru pokryć dachowych, więźby dachowej, historycznego układu pomieszczeń, stolarki okiennej i drzwiowej z dopuszczeniem wymiany tych elementów jedynie w uzasadnionym przypadku poprzez odtworzenie elementów w zakresie materiału, wymiarów, kształtu, wyglądu oraz profili,
 - b) nakaz zachowania, dla pałacu drewnianego, daszku nad wejściem oraz drewnianej wieżyczki,
 - c) nakaz zachowania, dla kościoła, płyt nagrobnych,
 - d) nakaz przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych przy pracach remontowych przy zabytku w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z dokumentacją zatwierdzoną przez konserwatora zabytków,
 - e) 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,
 - f) nakaz zachowania rzeźby terenu, układu przestrzennego i komunikacyjnego, historycznego drzewostanu oraz rzeźb parkowych w obrębie zabytkowego parku krajobrazowego;
- 2) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków: obory i owczarni na działce o nr ewid. 243/4, budynków mieszkalnych na działkach o nr ewid.: 243/1, 103, 164 i 165, cmentarza przy kościele fil. p.w. Św. Mikołaja oraz dawnej stacji transformatorowej – wieży przeciwpożarowej, poprzez:
 - a) nakaz zachowania charakterystycznej bryły budynków, rozwiązań architektonicznych, tradycyjnego materiału oraz historycznego wystroju elewacji,
 - b) dopuszczenie rozbiórki obiektów wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, po stwierdzeniu złego stanu technicznego lub wykazania utraty wartości zabytkowych,
 - c) nakaz uzgodnienia wszelkich prac dotyczących obiektów z konserwatorem zabytków;
- 3) na obszarze zespołu stanowisk archeologicznych nr 15 wg gminnej ewidencji zabytków, w granicach którego znajduje się prawie cały obszar opracowania planu z wyłączeniem części terenów: US, 1KDW, 3RU, KD-D, ZPZ i 1ZO, 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 lub zgłoszeniem robót budowlanych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się lokalizację wiaty przystankowej na terenie KD-D,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym obiektów kultu religijnego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na terenach dróg.

§ 8.1. Dla terenów MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 dojść i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dla terenu 16MN intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dla terenu 16MN maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 12) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 13) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 14) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
- 15) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 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 minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie usytuowania budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych 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 i dojść;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
- 12) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
- 14) wysokość budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 17) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsca na budynek usługowy, wliczając w to miejsca garażowe.

3. Dla terenów MW ustala się następujące parametry i wskaźniki 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 dojść;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) intensywność zabudowy, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MW i 5MW od 0,01 do 0,5,
 - b) dla terenów 2MW, 3MW i 4MW od 0,01 do 0,4;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy 30% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25% powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) dla terenu 1MW nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dla terenów 2MW, 3MW, 4MW i 5MW nie więcej niż 10,0 m;

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

4. Dla terenów R ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie rolniczej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4, 6 i 7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 5) maksymalną wysokość całkowitą budowli rolniczych do 10,0 m;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów do pól i budowli rolniczych.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) 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 usytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 10) dla terenów 6RM, 9RM i 16RM intensywność zabudowy od 0,01 do 0,65, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dla terenów 6RM, 9RM i 16RM maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 13) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 14) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 15) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
- 16) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 10,0 m;

- 17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 18) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 19) 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 garażowe.

6. Dla terenów RU 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 remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojsć i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki;
- 11) dowolne formy dachów;
- 12) wysokość budynków nie więcej niż 10,0 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, w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynku, wliczając w to miejsca garażowe.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojsć i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 9) dla terenu 1U intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) dla terenu 1U maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 11) dla terenu 1U minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
- 12) dla terenu 2U intensywność zabudowy od 0,01 do 1,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 13) dla terenu 2U maksymalną powierzchnię zabudowy - 90% powierzchni działki;
- 14) dla terenu 2U minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0% powierzchni działki;
- 15) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 16) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
- 17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 18) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 19) dla terenu 1U lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy budynek usługowy;
- 20) dla terenu 2U lokalizację miejsc parkingowych, wyznaczonych w granicach drogi KD-D, w ilości minimum 2 miejsca na każdy budynek usługowy.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu – boisk oraz kortów tenisowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku zaplecza administracyjno-socjalnego dla obsługi terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,01, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 1% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 10) dowolne formy dachów;
- 11) wysokość budynku nie więcej niż 6,0 m;
- 12) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

9. Dla terenu ZC 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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji grobów ziemnych, grobów murowanych i kolumbariów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ciągów komunikacyjnych w postaci alei głównych i bocznych oraz placów;

- 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych, wyznaczonych w granicach drogi KD-D, w ilości minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni zabudowy.

10. Dla terenu ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
- 2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.

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

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, 6 i 7;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych na terenie IZO;
- 4) maksymalną wysokość całkowitą budowli rolniczych do 10,0 m;
- 5) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów do pól i budowli rolniczych.

12. Dla terenów 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;
- 3) dopuszczenie sposobu użytkowania budynku pałacu pod funkcję: mieszkaniową jednorodzinną, usług gastronomicznych, hotelarstwa, kultury, nauki i oświaty;
- 4) zachowanie istniejącego ujęcia wody, do czasu realizacji sieci wodociągowej łączącej miejscowości Junoszyn i Jabłonna;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 85% powierzchni działki;
- 10) dopuszczenie nasadzenia zieleni wysokiej w miejscach usuniętego starodrzewu;
- 11) 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.

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

- 1) zachowanie dawnej stacji transformatorowej jako wieży przeciwpożarowej;

- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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) dla pomników przyrody:
 - a) zakaz wycinania, niszczenia lub uszkodzenia drzew,
 - b) dopuszczenie umieszczania na drzewach tablic informacyjnych informujących wyłącznie o pomniku przyrody;
- 2) 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;
- 3) 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, MW, US, MN/U, U – 20,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
- 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.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania pasów wolnych od zadrzewień i zakrzewień, dla celów konserwacji, o szerokości 2,0 m w obie strony od brzegów rowów melioracyjnych;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasa technologicznego, o szerokości 3,6 m od skrajnych przewodów linii;
- 4) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności, niepodłączonych do sieci wodociągowej, studni oraz źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w strefie sanitarnej zlokalizowanej 150 m od granic cmentarza – terenu ZC;
- 5) dla budynków i zakładów, o których mowa w pkt 4, dopuszczenie zmniejszenia odległości, o której mowa w pkt 4, do 50 m pod warunkiem, że teren w zasięgu od 50 m do 150 m od cmentarza posiadać będzie sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami KD-W, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej KD-D oraz dróg wewnętrznych KD-W,
 - d) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków 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,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 7) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY Rady
Miejskiej Rydzyny

Roman Skiba

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIX/172/2016
Rady Miejskiej Rydzyny
z dnia 07 września 2016r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jabłonna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jabłonna opracowany został w oparciu o uchwałę nr VII/60/2015 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 10 czerwca 2015 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Jabłonna.

Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Rydzyna, w obrębie wsi Jabłonna w odległości ok. 750 m od drogi powiatowej nr 4776P: granica powiatu leszczyńskiego (Czernina) – Kaczkowo. Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni ok. 37 ha i położony jest ok. 270 m od granicy województwa wielkopolskiego i województwa dolnośląskiego - gmina Góra.

Zgodnie ze 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. przedmiotowy teren stanowi w większości wielofunkcyjną zabudowę w zwartych jednostkach osadniczych. Część terenu objętego opracowaniem planu stanowi w studium tereny łączników ekologicznych. Na przedmiotowym obszarze nie projektuje się nowej zabudowy. Teren ten w planie przeznaczono pod zespół pałacowo-folwarcznego w obrębie którego występuje historyczny park krajobrazowy. Część terenu objętego opracowaniem planu stanowi w studium tereny rolnicze, gdzie dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego pod warunkiem działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem. Plan przewiduje przeznaczenie przedmiotowego terenu pod teren sportu i rekreacji gdzie dopuszcza się lokalizację obiektów sportu – boisk oraz kortów tenisowych, o charakterze publicznym. Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) budowa i utrzymywanie publicznych obiektów sportowych stanowi cel publiczny. Teren ten przylega do istniejących terenów zabudowanych wsi i ma służyć mieszkańcom wsi Jabłonna jako miejsce ich integracji.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199 z późn. zm.):

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

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

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Dodatkowo przewiduje się rozbudowę gminnej sieci wodociągowej i podłączenie miejscowości Jabłonna do sieci wodociągowej łączącej miejscowości Junoszyn i Jabłonna.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy

ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego.

Przy lokalizacji nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza nowe tereny charakteryzujące się niską transportochłonnością. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej drogi publicznej, a zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację istniejącej sieci drogowej. Ustalenia planu umożliwiają mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowi droga publiczna, kategorii gminnej, przewidziana odcinkowo do poszerzenia w liniach rozgraniczających, uwzględniająca ruch pieszcy i rowerowy. Jednocześnie plan uwzględnia tereny istniejących dróg wewnętrznych. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej wsi Jabłonna. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu spowoduje chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Część działki o nr ewid. 245/1, obręb Jabłonna, stanowi zgodnie z ewidencją gruntów i budynków grunty orne RIIIb oraz sady na gruntach klasy IIIb – S-RIIIb. Część przedmiotowego terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla przedmiotowego terenu nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Teren ten spełnia bowiem wszystkie warunki stawiane w art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.). Co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu klasy IIIb zawiera się w obszarze zwartej zabudowy. Teren ten położony jest w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej oraz w odległości nie większej niż 50 m od drogi publicznej. Powierzchnia tego terenu nie przekracza 0,5 ha. Należy również podkreślić, iż dla przedmiotowego terenu, przed zmianą ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W poprzedniej i obecnej kadencji Rady Miejskiej Rydzyny nie przeprowadzono analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu, w głównej mierze mają charakter porządkujący. Wpływ na finanse gminy, w tym na budżet gminy, jest nieznaczny, a jego szczegóły zostały określone w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 24 lipca 2015 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu 24 lipca 2015 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy

Rydzyzna oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Rydzyzna wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 24 lipca 2015 r. nr GPKiOŚ.6721.2.2015 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęło 12 wniosków 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 został pozytywnie zaopiniowany przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu dnia 21 grudnia 2015 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 16 lutego 2016 r. nr GPKiOŚ.6721.2.2015.2016 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt planu skierowano do ponownego uzgodnienia do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W ustawowym terminie nie wpłynęło uzgodnienie tego organu. Należy zatem uznać, iż uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 maja 2016 r do 5 czerwca 2016 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 20 czerwca 2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 2 czerwca 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Rydzyzna. Do projektu planu nie zostały złożone uwagi.

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.

PRZEWODNICĄCY
RADY MIEJSKIEJ RYDZYNY

Roman Skiba