

UCHWAŁA NR
RADA MIEJSKIEJ RYDZINY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Dąbcze, położonych na zachód od ul. Łącznikowej.

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Dąbcze, położonych na zachód od ul. Łącznikowej, 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

Ilekoć 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) 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 - 36MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MN/U – 5MN/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U - 3U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem RM;
- 5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem 1US – 4US;
- 6) tereny zieleni naturalnej i łąk, oznaczone symbolami 1ZO - 16ZO;
- 7) lasy, oznaczone symbolem ZL;
- 8) tereny rowów, oznaczone symbolami 1WR - 6WR;
- 9) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami 1E – 5E;
- 10) teren parkingu, oznaczony symbolem KP;
- 11) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 12) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 3KD-D;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 25KDW.

§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) nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach US, KP, KD-D i KD-L, 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 oraz kształtowania krajobrazu:

- 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 zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;

- 3) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, 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 terenach US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz obsadzenia terenów RM od strony terenów MN, zielenią izolacyjną o szerokości minimum 4,0 m;
- 8) na terenie RM nakaz usuwania i przechowywania odchodów zwierzęcych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla całego obszaru objętego planem ustala się strefę „W” ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, dla której zakres ochrony określają przepisy odrębne.

§7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, 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 wolno stojąca;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy, istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bez prawa ich rozbudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji 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 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;

- 12) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym,
 - b) nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 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 garażowe;
 - 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².
2. Dla terenów MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
 - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 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 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 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 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 11) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych:
 - a) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym,
 - b) nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 12) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 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 w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².
3. Dla terenu 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 lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 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 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
 - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
 - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 11) wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m;
 - 12) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 10,0 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:
 - 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.
4. 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 lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 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 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
 - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;
 - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
 - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 11) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym,
 - b) nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 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, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
 - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800 m².
5. Dla terenów 1US, 2US oraz 4US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 2 - 6;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji boisk i placów zabaw;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki.
6. Dla terenu 3US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli związanych z usługami sportu i rekreacji w tym obiektów sportu – boisk oraz kortów tenisowych oraz placów zabaw;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki;
 - 9) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
 - 10) wysokość budynków:
 - a) nie więcej niż 10,0 m dla budynków z dachem skośnym,
 - b) nie więcej niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim;
 - 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 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.
7. Dla terenów ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 3 - 5;
 - 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień lub łąk;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu.
8. Dla terenu ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
 - 2) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątku określonego w 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.
9. Dla terenów WR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 2 - 4;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji przepustów;
 - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszczenie uzupełnienia zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego.
10. Dla terenów E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej;
 - 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.
11. Dla terenu KP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 2 - 5;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji parkingu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu.

§ 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 na terenach MN, US, MN/U, U:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki 800 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 oraz ogrodzeń, dla celów konserwacji, o szerokości 2,0 m w obie strony od brzegów rowów melioracyjnych;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, nakaz zachowania pasa technologicznego, wolnego od nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 3,6 m od skrajnych przewodów linii;
- 4) nakaz zachowania dla sieci gazowej w/c DN150 strefy kontrolowanej o maksymalnej szerokości 15 m od osi linii w obie strony, wraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z faktu położenia terenów w tej strefie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D - 3KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 25KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - d) obsługę komunikacyjną terenów:
 - 1MN z drogi publicznej 1KD-D oraz drogi wewnętrznej 1KDW,
 - 2MN z drogi publicznej 1KD-D oraz dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW,
 - 3MN z drogi publicznej 1KD-D oraz drogi wewnętrznej 3KDW,
 - 4MN z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - 5MN z drogi publicznej 1KD-D oraz drogi wewnętrznej 2KDW,
 - 6MN z drogi publicznej 1KD-D oraz dróg wewnętrznych 3KDW i 5KDW,

- 7MN z dróg publicznych KD-L i 1KD-D oraz dróg wewnętrznych 4KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW,
 - 8MN z drogi publicznej 1KD-D oraz dróg wewnętrznych 5KDW, 9KDW i 10KDW,
 - 9MN z drogi wewnętrznej 11KDW,
 - 10MN z dróg wewnętrznych 11KDW i 12KDW,
 - 11MN z drogi publicznej 2KD-D oraz drogi wewnętrznej 12KDW,
 - 12MN z drogi publicznej 2KD-D oraz dróg wewnętrznych 13KDW i 14KDW,
 - 13MN z drogi publicznej 2KD-D oraz dróg wewnętrznych 14KDW i 15KDW,
 - 14MN z drogi publicznej 2KD-D, drogi wewnętrznej 15KDW oraz ul. łącznikowej, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - 15MN, 16MN i 2US z drogi wewnętrznej 17KDW,
 - 17MN i 21MN z drogi wewnętrznej 18KDW,
 - 18MN i 19MN z dróg wewnętrznych 17KDW i 19KDW,
 - 20MN z dróg wewnętrznych 18KDW i 21KDW,
 - 22MN z dróg wewnętrznych 19KDW i 20KDW,
 - 23MN z drogi wewnętrznej 20KDW,
 - 24MN i 4MN/U z drogi wewnętrznej 21KDW,
 - 25MN z dróg publicznych KD-L i 3KD-D,
 - 26MN i 27MN z drogi wewnętrznej 22KDW,
 - 28MN i 29MN z drogi wewnętrznej 23KDW,
 - 30MN, 33MN, 34MN, 35MN, 4US i KP z drogi wewnętrznej 24KDW,
 - 31MN z drogi publicznej KD-L, dróg wewnętrznych 23KDW i 25KDW oraz ul. Nad Zalewem, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - 32MN z dróg wewnętrznych 23KDW i 24KDW,
 - 36MN z drogi wewnętrznej 16KDW,
 - RM, 3E i 5E z ul. łącznikowej, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - 1MN/U z drogi publicznej 1KD-D lub drogi wewnętrznej 4KDW,
 - 1U, 1E, 2MN/U i 1US z drogi publicznej 1KD-D,
 - 3MN/U z drogi publicznej 2KD-D,
 - 2U i 5MN/U z drogi publicznej 3KD-D oraz ul. łącznikowej, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - 3U z drogi publicznej KD-L oraz drogi wewnętrznej 25KDW;
 - 3US z drogi publicznej 3KD-D,
 - 2E i 4E z drogi publicznej KD-L,
 - 1ZO-16ZO, ZL oraz 1WR-6WR z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) 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,
- 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 lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii;
- 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.

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Dąbcze, położonych na zachód od ul. Łącznikowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Dąbcze, położonych na zachód od ul. Łącznikowej, opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Rydziny Nr XIV/121/2016 z dnia 17 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Dąbcze, położonych na zachód od ul. Łącznikowej.

Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Rydzyna, w obrębie wsi Dąbcze na zachód od drogi gminnej ul. Łącznikowej, na południe od drogi powiatowej nr 4801P. Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni ok. 47,3 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r, poz. 778 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:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów

- regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Udział społeczeństwa 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). 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 oraz sieci kanalizacji sanitarnej.

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 istniejących dróg publicznych, 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 projektowana droga publiczna, kategorii gminnej, klasy lokalnej, przewidziana do poszerzenia w liniach rozgraniczających, oraz projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej. Część z przewidzianych jako publiczne dróg obecnie stanowi drogi wewnętrzne. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Jednocześnie plan uwzględnia tereny istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej wsi Dąbcze. 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.

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.

Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w którym przedstawiony został wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 8 marca 2016 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 8 marca 2016 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Rydzyna oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Rydzyna wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 8 marca 2016 r. nr GPKiOŚ.6721.2.2016 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. Kolejny 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 w dniu 8 sierpnia 2016 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 12 lipca 2016 r. nr GPKiOŚ.6721.2.2016 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia. Decyzją z dnia 28 września 2016 r. nr DR-I.7151.84.2016 Marszałek Województwa Wielkopolskiego udzielił zgody na zmianę przeznaczenia 0,3732 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa, na działce o nr ewid. 49, obręb Dąbcze, na cele nieleśne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dróg publicznych. Decyzją z dnia 7 listopada 2016 r. nr GZ.tr.602.522.2016 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi udzielił zgody na zmianę przeznaczenia 0,6826 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IIIa na cele nierolnicze.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2016 r. do 14 grudnia 2016 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 28 grudnia 2016 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu wyznaczona została w dniu 12 grudnia 2016 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Rydzyna.

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.