

UCHWAŁA NR .....  
RADA MIEJSKIEJ RYDZINY  
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Rydzyna – część A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Rydzyna – część A, 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) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokali użytkowych o powierzchni całkowitej powyżej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 4) działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć roboty budowlane; prace konserwatorskie i restauratorskie; badania konserwatorskie i architektoniczne; przemieszczanie zabytków; dokonanie podziału; zmianę przeznaczenia; umieszczanie na zabytkach urządzeń technicznych, tablic i urządzeń reklamowych oraz podejmowanie innych działań mogących prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku;
- 5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 6) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 7) 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;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której musi być umieszczone co najmniej 70 % długości ściany elewacji frontowej budynku, za wyjątkiem takich elementów jak: okap, gzyms, balkon, galeria, przedsionek, taras, schody zewnętrzne oraz inne detale wystroju architektonicznego wysunięte poza tę linię nie więcej niż 1,5 m, przy czym obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, dla pozostałych budynków i ścian budynków mieszkalnych niebędących elewacjami frontowymi należy ją traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 10) ogródka gastronomicznym - należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt przeznaczony do świadczenia usług gastronomicznych, znajdujący się w sąsiedztwie lokalu usługowego, który stanowi dla niego zaplecze;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

### §3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN - 16MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolem 1MN/U i 2MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U – 3MW/U;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone symbolem RM;
- 5) tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczone symbolami 1UO i 2UO;
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 7) tereny sportu, rekreacji i usług oświaty, oznaczone symbolem US/UO;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP - 3ZP
- 9) tereny zieleni ogrodowej i sadów, oznaczone symbolem ZO;
- 10) tereny rowów, oznaczone symbolami 1WR i 2WR;
- 11) tereny parkingów, oznaczone symbolami 1KP – 3KP;
- 12) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KD-Z – 3KD-Z;
- 13) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L – 3KD-L;
- 14) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D – 14KD-D;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;
- 16) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami 1KDx i 2KDx;
- 17) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami 1KDp - 3KDp.

#### §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 budynków i wiat blaszanych oraz wykonanych z betonowych przęseł ogrodzeniowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem pkt 9 i 10;
- 4) nakaz lokalizacji budynków w obszarze ograniczonym przez ustalone linie zabudowy;
- 5) nakaz zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 6) nakaz zastosowania dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) na terenie układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, nakaz zastosowania pokrycia dachowego wyłącznie w kolorze ceglasczerwonym;
- 8) dopuszczenie remontu, odbudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, w tym budynków w zabudowie bliźniaczej, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN/U, MW/U, UO i US/UO szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,4 m<sup>2</sup>, umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru, z uwzględnieniem zapisów § 6 pkt 1 i 2;
- 10) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN szyldów, z wyłączeniem szyldów wykorzystujących ekrany plazmowe lub typu LED oraz wyświetlających ruchome obrazy, o powierzchni pojedynczego szyldu nie większej niż 0,2 m<sup>2</sup>, umieszczanych na budynkach na kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, z uwzględnieniem zapisów § 6 pkt 1 i 2;
- 11) dopuszczenie lokalizacji na terenach KP, US, UO i US/UO, tablic informacyjnych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni na jednej działce do 5 m<sup>2</sup>.

#### §5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 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 i MW/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenach RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenach US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) nakaz zachowania na terenach US/UO i UO dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej 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 8 lutego 1957 r. pod nr kl.IV-73/40/57, układu urbanistycznego, poprzez nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelką działalność inwestycyjną, zdefiniowaną w § 2 pkt 4, na tym obszarze;
- 2) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do rejestru zabytków, decyzją z dnia 20 listopada 1991 r. pod nr 468/Wlkp/A, szkoły, poprzez nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelką działalność inwestycyjną, zdefiniowaną w § 2 pkt 4, związaną z budynkiem;
- 3) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej ewidencji zabytków kapliczki, położonej na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego, poprzez nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelką działalność inwestycyjną, zdefiniowaną w § 2 pkt 4, związaną z obiektem;
- 4) uwzględnienie wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu do gminnej ewidencji budynku mieszkalnego przy ul. Wolności nr 14, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla całego obszaru objętego planem strefę ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w tym Rydzyna st. 12 AZP 65-25/42, Rydzyna st. 11 AZP 65-25/43, Rydzyna st. 10 AZP 65-25/44, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, 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, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszo-rowerowych, z uwzględnieniem przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych na terenach dróg, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszo-rowerowych.

#### §8

1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN i 4MN 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 lokalizacji 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 – 30 % powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 11) usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległe do frontowej granicy działki;
  - 12) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 10,0 m;
  - 13) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
  - 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
2. Dla terenów 5MN, 6MN, 10MN, 15MN i 16MN 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 lokalizacji 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 – 30 % powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 11) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 15° przy rozbudowie budynków posiadających dach płaski;
  - 12) usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległe do frontowej granicy działki;
  - 13) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
  - 14) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
  - 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
3. Dla terenów 7MN, 8MN, 11MN, 12MN i 14MN 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 lokalizacji 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 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 11) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
  - 12) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
  - 13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
4. Dla terenów 9MN i 13MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
  - 2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji 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 0,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 11) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż 9,0 m;
  - 12) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 500 m<sup>2</sup>.
5. Dla terenów 1MN/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;
  - 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 – 30 % powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 11) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 15° przy rozbudowie budynków posiadających dach płaski;
  - 12) usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego równoległe do frontowej granicy działki;
  - 13) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych nie więcej niż 10,0 m;
  - 14) wysokość budynków usługowych, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
  - 15) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
6. Dla terenów 2MN/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 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) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 11) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 15° przy rozbudowie budynków posiadających dach płaski;
  - 12) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
  - 13) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o funkcji usługowej, wliczając w to miejsca garażowe;
  - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.

7. Dla terenów 1MW/U, 2MW/U i 3MW/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze lub budynków usługowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, ogródków gastronomicznych, placów gier i zabaw;
  - 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,8, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25 % powierzchni działki;
  - 10) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 11) wysokość budynków nie więcej niż 13,5 m;
  - 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700 m<sup>2</sup>.
  - 13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej.
9. Dla terenów RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych z dopuszczeniem agroturystyki;
  - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z zabudową zagrodową oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
  - 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 od 0,0 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
  - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30 % powierzchni działki;
  - 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 12) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
  - 13) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 9,0 m;
  - 14) 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.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usługi oświaty;
- 2) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty, kultury oraz innych budynków służących do obsługi funkcji podstawowej;
- 3) dopuszczanie lokalizacji boisk sportowych, placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
- 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 od 0,0 do 0,9, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30 % powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 12) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 15° przy rozbudowie budynków posiadających dach płaski;
- 13) wysokość budynków nie więcej niż 13,5 m;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych, w ilości minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

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

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usługi oświaty;
- 2) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby oświaty, kultury oraz innych budynków służących do obsługi funkcji podstawowej;
- 3) dopuszczanie lokalizacji placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
- 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 od 0,0 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
- 12) dopuszczenie zastosowania dachów płaskich o kącie nachylenia połaci do 15° przy rozbudowie budynków posiadających dach płaski;
- 13) wysokość budynków nie więcej niż 13,5 m;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych, w ilości minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych.

12. Dla terenów US 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 placów gier i zabaw;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20 % powierzchni działki;
  - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 25 % powierzchni działki;
  - 8) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 9) wysokość budynków nie więcej niż 6,0 m;
  - 10) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.
13. Dla terenów US/UO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa – usługi sportu, rekreacji i oświaty;
  - 2) lokalizację budynków przeznaczonych na potrzeby sportu, rekreacji, oświaty, kultury oraz innych budynków służących do obsługi funkcji podstawowej;
  - 3) dopuszczanie lokalizacji boisk sportowych, placów zabaw i urządzeń rekreacyjnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż 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 0,0 do 0,7, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki;
  - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki;
  - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20 % powierzchni działki;
  - 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu o innym nachyleniu w części do 20% powierzchni całkowitej dachu;
  - 12) wysokość budynków nie więcej niż 13,5 m;
  - 13) lokalizację miejsc parkingowych, w ilości minimum 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej.
14. Dla terenów 1ZP, 2ZP i 3ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 3 - 7;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej dla celów wypoczynku i rekreacji;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji otwartych placów zabaw i siłowni zewnętrznych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki.
15. Dla terenów ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 4 i 5;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji ogrodów i sadów;
  - 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień;
  - 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.
16. Dla terenów 1WR i 2WR 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.
17. Dla terenów 1KP, 2KP i 3KP 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 i 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.
18. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek określone w § 8 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

#### § 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 nie podejmuje się ustaleń.

#### § 10

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na terenach MN, MN/U, MW/U, UO, US, US/UO:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki 700 m<sup>2</sup>;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Parametry działek określone w ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

#### § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego.

#### §12

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KD-Z - 3KD-Z, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu, w istniejących liniach rozgraniczających,
  - b) tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KD-L - 3KD-L o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
  - c) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D - 14KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - d) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - e) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami 1KDx i 2KDx, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - f) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami 1KDP - 3KDP, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
  - g) obsługę komunikacyjną terenów:
    - 1MN z dróg publicznych 1KD-L, 2KD-L, 1KD-D, 2KD-D i ul. Rejmonta, będącej poza obszarem opracowania planu,
    - 2MN z dróg publicznych 1KD-Z, 1KD-L, 2KD-D i 3KD-D,
    - 3MN z dróg publicznych 2KD-L, 5KD-D i ul. Rejmonta, będącej poza obszarem opracowania planu,
    - 4MN z dróg publicznych 1KD-Z i 2KD-L,
    - US i 1KP z drogi publicznej 5KD-D,
    - 1MN/U z dróg publicznych 5KD-D i 6KD-D i ciągu pieszo-jezdnego 1KDx,
    - 2MN/U z drogi publicznej 6KD-D,
    - RM z dróg publicznych 1KD-Z, 5KD-D, 6KD-D i drogi wewnętrznej 1KDW,
    - 1WR z dróg publicznych 1KD-Z i 3KD-Z,
    - 5MN z dróg publicznych 1KD-Z i 7KD-D,
    - 1UO z dróg publicznych 3KD-Z, 3KD-L i 7KD-D,
    - 6MN z dróg publicznych 1KD-Z i 3KD-L,
    - 7MN z dróg publicznych 3KD-L i 8KD-D,
    - US/UO z dróg publicznych 3KD-L, 8KD-D i 9KD-D,
    - 2KP i 1MW/U z dróg publicznych 3KD-L, 9KD-D i 10KD-D,
    - 1ZP z dróg publicznych 3KD-L i 9KD-D,

- 2ZP z drogi publicznej 3KD-L,
  - 8MN z dróg publicznych 9KD-D i 11KD-D,
  - 9MN, 12MN i 13MN z drogi publicznej 12KD-D,
  - 2MW/U z dróg publicznych 9KD-L, 12KD-D i 13KD-D,
  - 3KP z dróg publicznych 3KD-L, 9KD-D i 13KD-D,
  - 10MN z dróg publicznych 1KD-Z, 2KD-Z, 8KD-D, 11KD-D, 13KD-D i ciągu pieszo-jezdnego 2KDx,
  - 11MN z drogi publicznej 11KD-D,
  - 14MN i 3MW/U z drogi publicznej 13KD-D,
  - 3ZP z dróg publicznych 3KD-L i 13KD-D,
  - 15MN i ZO z drogi publicznej 14KD-D,
  - 16MN z dróg publicznych 2KD-Z i 14KD-D,
  - 2UO z drogi publicznej 3KD-Z, przez ciąg pieszy 3KDp, i z drogi publicznej 14KD-D,
  - 2WR z dróg publicznych 2KD-Z i 3KD-Z;
- h) 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) odprowadzanie ścieków bytowych i ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 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, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszo-rowerowych, 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 w mieście Rydzyna – część A.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Rydzyna – część A, opracowany został w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej Rydzyny XXXIV/262/2017 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Rydzyna.

Teren przedmiotowego planu położony jest w obrębie Rydzyna, pomiędzy drogami powiatowymi: ul. Wolności, ul. T. Kościuszki, ul. J. Poniatowskiego i drogami gminnymi: ul. W. Reymonta i ul. M. Konopnickiej. Obszar ten obejmuje powierzchnię ok. 18 ha.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązują: uchwała Nr XII/105/99 Rady Miejskiej w Rydzynie z dnia 25 maja 1999 r. w sprawie: uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla "RYDZYNA 2000" tereny zabudowy mieszkaniowej A 32 MN i A 34 MN (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 1999 r. Nr 46 poz. 985) w części zmieniona uchwałą Nr XXX/232/2005 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 14 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny położone w obrębie miasta Rydzyny (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2005 r. Nr 182 poz. 4956) oraz uchwała Nr XIV/133/99 Rady Miejskiej w Rydzynie z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego OSIEDLA "RYDZYNA 2000" tereny usługowo-mieszkaniowe "PLAC GWIAZDY (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 1999 r. Nr 71 poz. 1412). Niewielka część obszaru, szczególnie fragmenty dróg, nie jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r, poz. 1073 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 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 większości 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 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 zabudowy na terenach, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę.

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 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 nie wprowadza nowych terenów pod zabudowę, a niewielka zmiana przeznaczenia nie ma wpływu na wzrost ich transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych, a zaproponowany układ komunikacyjny stanowi niewielką modyfikację 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 stanowią drogi publiczne kategorii powiatowej i gminnej, klasy zbiorczej, w istniejących liniach rozgraniczających, oraz drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej. Projektowane drogi uwzględniają ruch pieszy i rowerowy. Jednocześnie plan uwzględnia tereny istniejących dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-rowerowych i pieszo-jezdnych. Zabudowa została zaplanowana na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miasta Rydzyna.

W dniu 19 czerwca 2018 r. Rada Miejska Rydzyny podjęła uchwałę nr XLIII/331/2018 w sprawie w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazała, iż studium w zakresie terenu objętego niniejszym planem uznaje się za aktualne. Analiza wykazała jednak częściową nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Plany te nie wypełniają one dyspozycji art. 15 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą aktualnie obowiązują, między innymi, dwa plany uchwalone na podstawie przedmiotowej ustawy. Zasadna jest zatem ich zmiana.

Plan ma za zadanie uporządkowanie ustaleń obowiązujących na przedmiotowym terenie oraz dopuszczenie możliwości rozbudowy publicznych obiektów związanych z oświatą. Zauważalny będzie tylko niewielki wpływ na finanse gminy, w tym na budżet gminy, 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 15 listopada 2017 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 opublikowano w dniu 15 listopada 2017 r. wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 15 listopada 2017 r. nr GPKiOŚ.6721.1.2017 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 9 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, pismem z dnia 28 maja 2018 r. nr GPKiOŚ.6721.1.2017.2018 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 18 czerwca 2018 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna po otrzymaniu postanowienia nr 167/2018 Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13 czerwca 2018 r., biorąc pod uwagę zapisy § 3 uchwały Rady Miejskiej Rydzyny nr XXXIV/262/2017 z dnia 25 października 2017 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w mieście Rydzyna, postanowił wyłączyć działki o nr ewid. 280/2 i 564/12, obręb Rydzyna, z obecnego etapu opracowania planu, a część działki o nr ewid. 280/1, obręb Rydzyna, włączyć do terenów 2KDp.

Pismem z dnia 25 czerwca 2018 r. nr GPKiOŚ.6721.1.2017.2018 Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna zwrócił się ponownie do Wielkopolskiego Konserwatora zabytków z wnioskiem o uzgodnienie projektu planu.

Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 31 sierpnia 2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została wyznaczona na dzień 9 sierpnia 2018 r.

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.