

**UCHWAŁA NR XX/157/2012
RADY MIEJSKIEJ RYDZYNY**

z dnia 30 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie osiedla „Młyńska Góra” w Rydzynie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska Rydzyny uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie osiedla „Młyńska Góra” w Rydzynie, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Rydzyny nr XXIV/210/2000 z dnia 2 czerwca 2000r. ze zmianami.
2. Załączniki do uchwały stanowią:
 - 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rydzyny o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rydzyny o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.
3. Plan obejmuje działki o nr ewid. 495/2, 495/4, 495/5, 495/6, obręb Dąbcze, części działek o nr ewid.: 482, 490, 491, 492, 493, 494 oraz 495/7, obręb Dąbcze, działki o nr ewid.: 219/2, 691, 960/1 oraz 960/2, obręb Rydzyna oraz część działki o nr ewid. 839, obręb Rydzyna.
4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynków;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi więcej niż 80% powierzchni ogrodzenia;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.



§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN oraz 6MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U oraz 2MN/U;
- 3) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW oraz 5KDW;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E.

§ 4.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej - 1m² na jednej działce, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie 1MN oraz 4MN nakaz zachowania pasa terenu, o szerokości co najmniej 3,0 m od skraju rowu melioracyjnego, wolnego od zainwestowania dla celów konserwacji.

§ 6.

W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznej dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, ze względu na położenie terenu opracowania planu w strefie ochrony konserwatorskiej „W”.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz wprowadzenia nasadzeń drzew w postaci szpalerów, krzewów oraz zieleni niskiej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenu drogi publicznej, klasy lokalnej KD-L.

§ 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 na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;



- 3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 4) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,35, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
 - 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - 9) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 10) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu, jednak nie wyżej niż 100 m n.p.m.;
 - 11) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu, jednak nie wyżej niż 96 m n.p.m.;
 - 12) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 13) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
 - 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, przy czym do miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.
2. Dla terenów MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych oraz budynków usługowy;
 - 3) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, zblokowanego z tymi budynkami lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 4) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,35, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
 - 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - 9) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 10) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu, jednak nie wyżej niż 100 m n.p.m.;

- 11) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu, jednak nie wyżej niż 96 m n.p.m.;
 - 12) dopuszczenie zastosowania tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 13) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
 - 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, przy czym do miejsc postojowych wlicza się miejsca w garażu.
3. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowej;
 - 2) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezainwestowanych.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia na obszarze szczególnie narażonym na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych OSN w zlewni rzeki Rowu Polskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 – „Sandr Leszczyński”.

§ 10.

1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki – 20,0m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach MN – 700m²,
 - b) na terenach MN/U – 1000m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - 1) na terenach MN – 700m²;
 - 2) na terenach MN/U – 1000m².

§ 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 uzgodnienia lokalizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50,0 m n.p.t. z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę;

- 3) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, do czasu ich skablowania lub usunięcia, nakaz zachowania pasa technologicznego o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony z zakazem zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 12.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren istniejącej drogi publicznej, klasy lokalnej KD-L, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) teren istniejącej drogi publicznej, klasy dojazdowej KD-D, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) tereny dróg wewnętrznych 2KDW oraz 5KDW, o szerokości 10,0m,
 - d) tereny dróg wewnętrznych 1KDW, 3KDW, 4KDW, o szerokości 8,0m,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenu drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obsługę komunikacyjną terenów:
 - 1MN z drogi wewnętrznej 1KDW oraz 2KDW,
 - 2MN z drogi wewnętrznej 2KDW i 3KDW,
 - 3MN z drogi publicznej KD-D oraz dróg wewnętrznych 2KDW i 3KDW,
 - 4MN z drogi wewnętrznej 5KDW,
 - 5MN i 6MN z dróg wewnętrznych 4KDW i 5KDW,
 - 1MN/U z drogi publicznej KD-L lub drogi wewnętrznej 5KDW,
 - 2MN/U z drogi publicznej KD-L w części będącej poza obszarem opracowania planu,
 - g) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej działek na terenach 3MN i 4MN, z drogi KD-L, pod warunkiem, iż nie będą miały dostępu do dróg niższej klasy lub dróg wewnętrznych;
- 2) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzanie ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z połaci dachowych w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii;
 - 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, na podstawie warunków technicznych przyłączenia do sieci;
 - 10) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;



- 11) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13.

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14.

Dla terenu gruntów rolnych klasy IIb o powierzchni 1,74 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

§ 15.

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

§ 16.

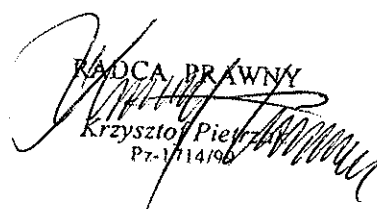
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

§ 17.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Rydzyny

Bonifacy Skrzypczak


RADCA PRAWNY
Krzysztof Piętrzycki
Pz-1/114/96

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XX/157/2012
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY
z dnia 30 maja 2012r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie osiedla „Młyńska Góra” w Rydzynie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska Rydzyny, w dniu 31 marca 2011r., uchwałą Nr VI/41/2011 przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie osiedla „Młyńska Góra” w Rydzynie.

Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.):

- 1) w dniu 20.05.2011r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w miejscowej prasie Gazeta „ABC” nr 39 (2291), na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń na tablicach ogłoszeń urzędu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) dnia 20.05.2011 r. zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) dnia 20.05.2011r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył wnioski złożone do planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) w dniu 19 sierpnia 2011r. uzyskał pozytywną opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Lesznie;
- 8) uzyskał opinie i uzgodnienia projektu planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 9) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 10) w dniach od 13 marca 2012r. do 12 kwietnia 2012r., wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie (Gazeta „ABC” nr 18 z dnia 06.03.2012 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń na tablicach urzędu, oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 11) w dniu 12 kwietnia 2012r. zorganizował publiczną debatę nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 12) do projektu planu nie wniesiono uwag, w związku z czym Burmistrz nie podejmował rozstrzygnięcia w sprawie ich rozpatrzenia.



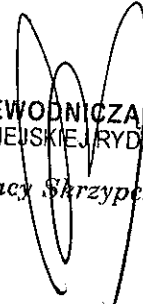
Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko stanowi, że zakres prognozy oddziaływania na środowisko powinien przedstawiać rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych w projekcie planu (w szczególności w odniesieniu do obszarów Natura 2000, które na tym obszarze i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują).

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie były rozważane inne warianty rozwiązań wewnętrznych.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej Rydzyny o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Rydzyny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Dąbcze i miasta Rydzyna, w rejonie osiedla „Młyńska Góra” w Rydzynie.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY
Bonifacy Szarypcah