

z dnia 24 września 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych gruntu: 410/1; 411/1; 411/4; 411/3; 673; 674; 5079/17; 414/3; 414/4; 414/2; 415/1; 415/2; 419 (część); 544/1; 544/2; 416/1; 418; 420/1; 420/2; 421/1; 421/2; 422/1; 422/2; 417/2 (część); 423; 5095/10 położonych we wsi Dąbcze.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych gruntu: 410/1; 411/1; 411/4; 411/3; 673; 674; 5079/17; 414/3; 414/4; 414/2; 415/1; 415/2; 419 (część); 544/1; 544/2; 416/1; 418; 420/1; 420/2; 421/1; 421/2; 422/1; 422/2; 417/2 (część); 423; 5095/10 położonych we wsi Dąbcze, zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydziny uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Rydziny nr XXIV/210/2000 z dnia 2.06.2000r. 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 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 działalność usługową prowadzoną przez rolników, polegającą na wynajmie pokoi w obrębie zabudowań, wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i stanowiących zabudowę zagrodową,
- 2) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) działkę – 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 1,5m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 7) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych, minimalizujące uciążliwości od drogi krajowej.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN oraz 2MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem RM;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 4) lasy, oznaczone symbolami 1ZL oraz 2ZL;
- 5) teren zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem ZI/IT;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem KD-GP;
- 8) teren drogi publicznej, klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania szyldów i tablic informacyjnych, umieszczanych na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 1m² na terenach MN i RM oraz 6m² na terenach US.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zastosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach dla stałego pobytu ludzi;
- 3) zakaz przekraczania, na terenach MN i RM, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 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, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

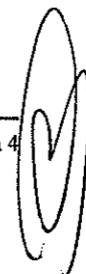


§ 8.

1. Dla terenów 1MN i 2MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 4) dopuszczenie 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) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% 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 35° do 45°;
 - 10) usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego równoległe do drogi wewnętrznej;
 - 11) dowolne usytuowanie kalenic budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - 12) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 13) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
 - 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych;
 - 15) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
 - 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
2. Dla terenu 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 budynków blaszanych;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;
 - 5) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - 6) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 7) wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 8) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych;



- 9) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, stawów rybnych oraz stawów przeznaczonych do rekreacji;
 - 11) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dla funkcji agroturystyki 1,5 miejsca na jeden pokój do wynajęcia.
3. Dla terenu US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usług gastronomii, budynków usług hotelarskich takich jak: hotel, hostel, schronisko młodzieżowe oraz budynku administracyjno-biurowego dla obsługi terenu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych dla obsługi turystów, jak: wypożyczalnie sprzętu rekreacyjnego;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych, stawów rybnych oraz stawów przeznaczonych do rekreacji;
 - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki z zaznaczeniem, iż powierzchnia pojedynczego budynku nie może być większa niż:
 - a) dla budynku hotelowego, hostelu lub schroniska młodzieżowego - 400 m²,
 - b) dla budynku gastronomicznego oraz administracyjno – biurowego - 250 m²;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
 - 8) wysokość budynków:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 12,0 m;
 - 9) dachy dowolne;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i ścieżek rowerowych;
 - 11) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6,0m;
 - 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 3 stanowiska na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne,
 - c) 3 stanowiska na każde 10 łóżek hotelowych,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej innych obiektów;
 - e) dla obiektów hotelowych zapewnienie dojazdu dla autobusów oraz zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego dla autobusów na każde 80 łóżek hotelowych.
4. Dla terenów 1ZL i 2ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie obecnej leśnej funkcji terenu;
 - 2) zakaz zabudowy;
 - 3) obowiązek zalesienia terenu.
5. Dla terenów ZI/IT ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej;



- 2) dopuszczenie budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury komunikacyjnej w tym ścieżki rowerowej i miejsc parkingowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych.
6. Dla terenu E ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszczenie nasadzeń zieleni na terenach niezainwestowanych.

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) 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 na obszarze szczególnie narażonym na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych OSN w zlewni rzeki Rowu Polskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia na obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. Nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki w wielkości:
 - 1) dla terenów MN - 1900m²;
 - 2) dla terenu RM – 13000m²;
 - 3) dla terenu US – 3500m².

§ 11.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 2) nakaz zgłoszenia Szefostwu Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z drogi krajowej nr 5 do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

§ 12.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) drogę publiczną, klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczoną symbolami KD-GP,
 - b) drogę publiczną, klasy lokalnej, oznaczoną symbolem KD-L, o szerokości 12,0m,
 - c) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem KDW,
 - d) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie dróg,
 - e) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg KD-L oraz KDW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów 1MN i 2MN z drogi wewnętrznej KDW,
 - b) terenu RM z drogi publicznej KD-L,
 - c) terenu US z drogi publicznej KD-L,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) podłączenie do projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody;
- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych w obrębie działki, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do gruntu lub rowów przydrożnych, poprzez urządzenia podczyszczające, lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw niskoemisyjnych z zastosowaniem urządzeń niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem wprowadzania źródeł energii odnawialnych i energii elektrycznej;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) obowiązek magazynowania segregowanych odpadów komunalnych w przystosowanych do tego celu pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 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.

Dla terenów gruntów leśnych o powierzchni 0,014 ha uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 16.

Dla terenów gruntów leśnych o powierzchni 0,015 ha i 0,07ha uzyskano zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 17.

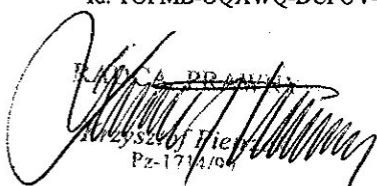
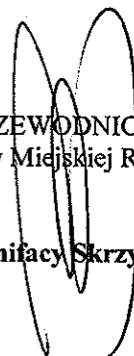
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

§ 18.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Rydzyny

Bonifacy Skrzypczak



RADCA PRÁWNY
Miasto Rydzyna
Pz-17/4/04