

**Uchwała Nr XXV/179/2008  
Rady Miejskiej Rydzyny  
z dnia 17 października 2008 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr : 22 i 23 położone we wsi Dąbcze gmina Rydzyna.**

Na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami);
- art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami)
- oraz Uchwały Nr XXXIV/268/2006 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na gruntach wsi Dąbcze.

**Rada Miejska Rydzyny uchwała:**

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działki nr 22 i 23 - we wsi Dąbcze gmina Rydzyna w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały w skali 1:1000, stwierdzając jednocześnie jego zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rydzyna zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/210/2000 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 2.06.2000 r.

**§ 1**

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie dla terenu objętego planem – funkcji mieszkaniowej z funkcjami towarzyszącymi funkcji podstawowej i uzupełniającymi ją.

Ponadto wprowadza się dla części terenu funkcję komunikacyjną – teren dróg wewnętrznych.

Część terenu, którą stanowią lasy pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu.

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem graficznym nr 1.

Załącznikami do niniejszej uchwały są także:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 (nie podlega publikacji).

## **Dział I**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§ 2**

Plan określa:

1. Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.

### § 3

Ilekroć w dalszej części uchwały mowa jest o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenie zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym,
2. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie obszaru, uzupełniające go i nie będące z nim w sprzeczności,
5. jednostce bilansowej – należy przez to rozumieć obszar terenu o określonej funkcji wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem użytkowania,
6. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w trakcie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne (ustawy z aktami wykonawczymi),
7. nieprzekraczalnych ciągłych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć określoną nieprzekraczalną odległość lokalizowania obiektów od linii rozgraniczających
8. nieprzekraczalnych przerywanych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, której przekroczenie jest możliwe pod szczególnymi warunkami.
9. strefa ograniczonych możliwości zainwestowania – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się pomiędzy nieprzekraczalną ciągłą linią zabudowy (oddaloną 6,0 m od granicy z terenami leśnymi), a przerywaną nieprzekraczalną linią zabudowy (oddaloną 12,0 m od granicy z terenami leśnymi).
10. gabarytach obiektów - należy przez to rozumieć długości, szerokości i wysokości obiektów dopuszczonych do lokalizacji w danej jednostce bilansowej
11. wskaźnikach intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć określoną procentowo powierzchnię terenu dopuszczoną do zabudowy

12. funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru.
13. uciaźliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami.

#### **§ 4**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:
  - granica obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały
  - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - symbole przypisane danym terenom, służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały
3. Pozostałe nie wymienione w ust. 2 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź stanowią propozycje bardziej szczegółowych rozwiązań, które nie są ustaleniami planu.

#### **§ 5**

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1. Przewiduje się możliwość łączenie działek geodezyjnych.
2. Dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek.
3. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
4. Uciążliwość danej funkcji winna zawierać się w granicach własności.
5. Dopuszcza się oświetlenie terenu przeznaczonego na drogę wewnętrzną, systemem niezbędnym dla prawidłowego jej funkcjonowania.
6. Wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i konstrukcji wyższych niż 50 m nad poziom terenu.

## **Dział II**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

**Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

#### **§ 6**

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny pod planowaną zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **1 MN** (1.1.MN ÷ 1.12.MN)
- 2) teren pod planowaną drogę wewnętrzną oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW**, obsługującą tereny przeznaczone pod zainwestowanie
- 3) teren przeznaczony pod funkcję leśną **3ZL** – jako utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania

#### **§ 7**

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określono na rysunku planu linią ciągłą jako ściśle określone.

#### **Rozdział 2**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 8**

Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowaną zabudowę w jednostkach **1.1.MN ÷ 1.12.MN** należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu równolegle lub prostopadle do tych linii,
- 2) projektowane budynki mieszkalne i gospodarcze dostosować wzajemnie z zachowaniem parametrów określonych w rozdziale 6,
- 3) w granicach poszczególnych działek dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych,

- 4) w ramach terenów przeznaczonych pod drogę wewnętrzną **2KDW** dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ramach jednolitego ciągu pieszo - jezdnego.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 9**

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- 1) Teren objęty planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu o nazwie „Krzywińsko – Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra”.  
Zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania przedmiotowego terenu nie mogą być sprzeczne z celami ochrony wyżej wymienionego obszaru wymienionego krajobrazu.
- 2) Na całym obszarze objętym planem - wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 3) Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dopuszczalne wartości hałasu określone w przepisach odrębnych,
- 4) Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów szkodliwych, pyłących emitujących odory oraz mogących przenikać do gleb i wód gruntowych,
- 5) Masy ziemne lub skalne powstałe w trakcie realizacji inwestycji należy zagospodarować poprzez złożenie na gminnym składowisku odpadów komunalnych, zgodnie z ar. 2 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 68 z późn. zmianami).  
Gospodarkę pozostałymi odpadami w tym gruzem budowlanym należy prowadzić zgodnie z przepisami rozdziału II i IV w/w ustawy.
- 6) Do czasu realizacji poszczególnych inwestycji użytkowanie terenu pozostawia się w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

#### **§ 10**

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Obszar objęty ustaleniami niniejszego planu miejscowego objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej.
- 2) Przedmiotem ochrony w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej „W” są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 11**

Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 6**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

#### **§ 12**

Dla terenu objętego planem oznaczonego symbolami **1.1.MN ÷ 1.12.MN**

ustala się:

- 1) Możliwość dokonania podziału terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi na rysunku planu (linie ciągłe) określające zasady podziału.
- 2) Przeznaczenie działek powstałych w wyniku podziału pod nową zabudowę lub drogę.
- 3) Możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych mieszkalnych i gospodarczych.

- 4) Nieprzekraczalną linię zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych w odległości 5,0 m od frontowych granic wydzielonych działek.
- 5) Lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i innych obiektów, w głębi działek z możliwością lokalizacji ich w granicy z działkami sąsiednimi.
- 6) Maksymalny procent zabudowy działek na poziomie 40% przy minimalnym procencie powierzchni biologicznie czynnej – 40%.
- 7) Gabaryty budynków mieszkalnych:
  - do dwóch kondygnacji (parter i poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia
  - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 5,0 m, do kalenicy dachu – do 10 m,
  - maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych - do 14,5 m
  - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 40°.
  - kalenica główna równoległa do frontowej granicy działki
- 8) Gabaryty budynków gospodarczych i garażowych:
  - jednokondygnacyjne
  - wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu – do 3,0 m, do kalenicy dachu – do 6,0 m,
  - dachy strome symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia równym dla wszystkich połaci od 30° do 40°.
- 9) Połączenia komunikacyjne poszczególnych działek - z istniejącej drogi publicznej (ulica Kalinowa) poprzez drogę wewnętrzną **2KDW**.
- 10) Możliwość grodzenia terenu w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 11) Do czasu realizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

## **Rozdział 7**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

### **§ 13**

Teren objęty planem znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu o nazwie „Krzywińsko – Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra”.

Zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania przedmiotowego terenu nie mogą być sprzeczne z celami ochrony wyżej wymienionego obszaru wymienionego krajobrazu.

## **Rozdział 8**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

### **§ 14**

Na terenie objętym planem określonym symbolami: **1.1.MN ÷ 1.12.MN, 2KDW, 3ZL**

- 1) Przewiduje się możliwość łączenia działek geodezyjnych.
- 2) Dopuszcza się dokonywanie wtórnego podziału działek.
- 3) Dopuszcza się możliwość scalania działek z działkami sąsiednimi w jedną nieruchomość gruntową.

## **Rozdział 9**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

### **§ 15**

- 1) Dla jednostki **3ZL** ustala się całkowity zakaz zabudowy i pozostawia się użytkowanie dotychczasowe – prowadzenie gospodarki leśnej.

- 2) Dla jednostek **1.1.MN ÷ 1.12.MN** ustala się całkowity zakaz zabudowy w pasie terenu szerokości 6,0 m od granicy z terenami leśnymi (3LS) oraz terenami leśnymi leżącymi poza granicami terenu objętego planem – określonym nieprzekraczalną, ciągłą linią zabudowy.
- 3) Dla jednostek **1.1.MN ÷ 1.12.MN** ustala się możliwość zainwestowania terenu położonego pomiędzy nieprzekraczalną ciągłą linią zabudowy od frontowych granic projektowanych działek do nieprzekraczalnej przerywanej linii zabudowy wyznaczonej w odległości 12,0 m od terenów leśnych.
- 4) Dla jednostek **1.1.MN ÷ 1.12.MN** ustala się możliwość zainwestowania do granicy określonej w punkcie 2) – strefa ograniczonych możliwości zainwestowania - obiektami spełniającymi szczególne wymogi ochrony przeciwpożarowej.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

#### **§ 16**

- 1) Dostępność komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z ulicy Kalinowej (dz. nr 27) poprzez drogę wewnętrzną - **2 KDW** o charakterze ciągu pieszo-jezdnego.
- 2) Ustala się następujące zasady ogólne wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę – z istniejącego systemu wodociągu gminnego z dopuszczeniem stosowania indywidualnych studni,
  - b) w zakresie gospodarki ściekowej – poprzez wspólny dla całego terenu objętego planem system kanalizacji wewnętrznej, podłączony do istniejącego kolektora sanitarnego w ulicy Kalinowej.
  - c) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych - ustala się rozprowadzenie po terenie własnych nieruchomości zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) w zakresie zaopatrzenia w gaz – poprzez wspólny dla całego terenu objętego planem system sieci gazowej, podłączony do istniejącego gazociągu w ulicy Kalinowej.

- e) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – poprzez wspólny dla całego terenu objętego planem system instalacji elektroenergetycznych zasilających i oświetleniowych podłączony do istniejącej sieci elektroenergetycznej w ulicy Kalinowej.
- f) w zakresie telekomunikacji – możliwość włączenia w istniejącą sieć telefoniczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
- g) w zakresie gospodarki odpadami stałymi – selektywne gromadzenie w odpowiednich pojemnikach na terenie własnych posesji i zagospodarowanie odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- h) w zakresie wytwarzania energii cieplnej dla celów grzewczych – na bazie ekologicznych źródeł ciepła (gaz, energia elektryczna, drewno, ekologiczne kotłownie na paliwo stałe z wyłączeniem paliw węglowych)

## **Rozdział 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

#### **§ 17**

Do czasu realizacji inwestycji, użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy o charakterze rolnym.

## **Rozdział 12**

### **Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy.**

#### **§ 18**

Dla terenu objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30% służącej do naliczania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Dział III**

#### **Przepisy końcowe**

##### **§ 19**

Ustalenia planu zachowują swoją ważność w przypadku wystąpienia zmiany lub nowelizacji odpowiednich przepisów szczególnych lub gdy wystąpią zmiany wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

Nie dotyczy to przypadku gdy z treści zmian lub nowelizacji w/w przepisów będzie wynikał obowiązek zmiany planu.

##### **§ 20**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

##### **§ 21**

Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1 będącym rysunkiem planu podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

##### **§ 22**

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej Rydzyny  
/-/ Stefan Szmania