

**UCHWAŁA NR XVIII/156/2016
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY**

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Tarnowa Łąka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Tarnowa Łąka, 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) agroturystyce – należy przez to rozumieć świadczenie usług przez rolników, polegających na wynajmie pokoi, sprzedaży posiłków domowych oraz innych usług związanych z pobytem turystów, w obrębie zabudowań wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 6) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 70% ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywopłotów;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM oraz 11RM;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN oraz 22MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 4) tereny zieleni naturalnej, łąk i pól, oznaczone symbolami 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO oraz 7ZO;

- 5) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 6) teren zabudowy usługowej – kultury, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 7) teren zabudowy usługowej – sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem UK;
- 8) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem P;
- 9) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 10) teren dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony symbolami 1KD-D oraz 2KD-D;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW oraz 23KDW.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;

§ 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 oraz przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 2) nakaz zachowania na terenach RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania na terenie MN/U dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenie MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenie US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, 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 gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków budynków i obiektów:

- - Kapliczka, mur. k. XIX w.,
- - Przedszkole i szkoła, mur. k. XIX w.,
- - Strażnica pożarna, mur., 1 ćw. XX w. – obiekt znajduje się na terenie drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KD-Z,
- - Dom nr 3, pocz. XX w.,
- - Dom nr 18, mur., k. XIX w.,
- - Dom nr 70, mur., 1 ćw. XX w.,
- - Dom nr 74, mur. 1 ćw. XIX w.,
- - Dom nr 83, mur., 4 ćw. XIX w.
- - Stodoła w zagrodzie nr 35, szach. k. XIX w.;

2) nakaz zachowania dla budynków i obiektów wymienionych w pkt. 1) charakterystycznych brył zachowanych budynków, rozwiązań architektonicznych, tradycyjnego materiału oraz historycznego wystroju elewacji z dopuszczeniem rozbiórki w uzasadnionych przypadkach, po stwierdzeniu złego stanu technicznego budynku lub wykazania utraty przez niego wartości zabytkowych;

3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na wszelkie prace dotyczące zabytków;

4) obszar objęty planem obejmuje strefa „W” ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, w strefie obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, na których prowadzenie inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM oraz 11RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem agroturystyki;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z zabudową zagrodową oraz budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) dopuszczenie remontu oraz przebudowy istniejących obiektów budowlanych znajdujących się w granicach planu, o parametrach innych niż dopuszczone planem;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,6, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 12) wysokość budynków o dachach skośnych nie więcej niż 9,0 m;
- 13) wysokość budynków o dachach płaskich nie więcej niż 8,0 m;
- 14) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 10,0 m;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz kolorze naturalnym materiału ceramicznego;
- 16) zastosowanie dla dachów skośnych budynków mieszkalnych: dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 17) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki:
 - a) w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla budynków o funkcji agroturystyki w ilości minimum 1 miejsce na jeden pokój do wynajęcia, wliczając w to miejsca w garażu.

2. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN oraz 22MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszczenie remontu oraz przebudowy istniejących obiektów budowlanych znajdujących się w granicach planu, o parametrach innych niż dopuszczone planem;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 8) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 35% powierzchni działki;
- 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° oraz płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach skośnych nie więcej niż 9,0 m;
- 13) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dachach płaskich nie więcej niż 8,0m;
- 14) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 6,0 m;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;
- 16) zastosowanie dla dachów skośnych budynków mieszkalnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 17) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

3. Dla terenu 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, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków, bez prawa ich rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,65, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
- 9) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;

- 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego;
- 12) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca na lokal usługowy, wliczając w to miejsca w garażu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

4. Dla terenu MW ustala się następujące parametry i wskaźniki i kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25% powierzchni działki;
- 9) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 10) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie więcej niż 11,0 m;
- 11) wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż 7,0 m;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 13) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym albo gontu;
- 14) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m².

5. Dla terenu US ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby usług kultury oraz oświaty;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów sportu i rekreacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku zaplecza administracyjno – socjalnego dla obsługi terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 7) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,2, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
- 10) dowolne formy dachów;

- 11) wysokość budynków nie więcej niż 6,0 m;
- 12) zastosowanie dla dachów skośnych dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, gontu, blachy lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku, wliczając w to miejsca w garażu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1200 m².

6. Dla terenu UK ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty budowlane przeznaczone na potrzeby usług sakralnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki;
- 6) dowolne formy dachów;
- 7) wysokość obiektu sakralnego w tym dzwonnicy nie więcej niż 15,0 m;
- 8) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki, w ilości minimum 2 miejsca, wliczając w to miejsca w garażu.

7. Dla terenu P ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących: budynki administracyjne, socjalne, garażowe, wiaty;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: parkingów, dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki;
- 8) dowolne formy dachów, przy dachach skośnych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 9) wysokość budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych nie więcej niż 10,0 m;
- 10) wysokość obiektów towarzyszących nie więcej niż 9,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji o maksymalnej wysokości do 15,0 m;
- 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w przedsiębiorstwie;
- 13) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych, w ilości minimum 1 stanowisko na jedną działkę;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m².

8. Dla terenów 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO oraz 6ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 ust. 8 pkt 3);

- 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych, z uwzględnieniem § 11 pkt 2);
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów do pól.

9. Dla terenu 7ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 ust. 9 pkt 3) i 4);
- 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych, z uwzględnieniem § 11 pkt 2);
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych i związanych z nimi urządzeń budowlanych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;
- 8) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 10,0 m.

§ 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 szczególnie narażonego na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód rzeki Rów Polski należy ograniczyć;
- 2) 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.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dla terenów MN, MN/U, MW, RM, US, UK:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 2) dla terenów P, ZO:
 - a) minimalną szerokość frontu działki – 30 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²,
 - c) 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.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania pasów wolnych od zadrzewień i zakrzewień, dla celów konserwacji, o szerokości 1,5 m w obie strony od brzegów rowów;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV nakaz zachowania pasów technologicznych, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 6,0 m od osi linii w obie strony.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z, w istniejących liniach granicznych, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- b) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D oraz 2KD-D, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW oraz 23KDW, w istniejących i projektowanych liniach rozgraniczających, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- d) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej KD-Z, dróg publicznych 1KD-D oraz 2KD-D oraz dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW oraz 23KDW jak również dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem,
- e) dopuszczenie zachowania oraz remontu istniejącego budynku strażnicy pożarnej, mur., z l. ów. XX w., wpisanego do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, zlokalizowanego na terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD-Z,
- f) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu strażnicy pożarnej do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z § 6 pkt 1-3),
- g) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;

3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów RM, MN, MN/U, MW, US, UK, ZO oraz P docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, 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 utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie budowy sieci gazowej;

9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;

10) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

12) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych;

13) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów 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% dla terenów objętych planem.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCY Rady
Miejskiej Rydzyny

Roman Skiba

RADCA PRAWNY

Krzysztof Piętyk
Prz-1714/09

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XVIII/156/2016 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 29 czerwca 2016r.

Na podstawie Uchwały Nr IV/27/2015 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 28 stycznia 2015 r. podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Tarnowa Łąka.

Procedura opracowania i uchwalenia miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Burmistrz zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.) Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie są sprzeczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna. W projekcie planu uwzględniono:

- 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,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Analiza powyższych wymagań zawarta została

również w prognozie oddziaływania na środowisko,

- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej. Szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do miejscowego planu,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy na terenach zurbanizowanych, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez częściowe uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz uwag złożonych na etapie wyłożenia do publicznego wglądu. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projektowane zagospodarowanie stanowi uporządkowanie istniejącej zabudowy oraz uzupełnienie nową zabudową w jednostce osadniczej Tarnowa Łąka wraz z uwzględnieniem

istniejącego układu komunikacyjnego.

Nie stwierdza się zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ Rada Miejska Rydzyny w obecnej kadencji nie podjęła uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych.

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

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt planu otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Tereny objęte planem nie wymagały wystąpienia z wnioskiem w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne, ponieważ w granicach planu nie występują grunty rolne podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.05.2016 r. do 27.05.2016 r. W dniu 18.05.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 13.06.2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona w całości.

W związku z przeprowadzeniem, opisaną powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY

Roman Skiba