

**UCHWAŁA NR XI/92/2011
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY**

z dnia 28 września 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych gruntu: 406/25, 406/33, 409/1, 409/3, 409/4, 410/2 i 155/16 położonych w miejscowości Rydzyna, w rejonie ulicy Kościuszki i Kurpińskiego.

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 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska Rydzyny uchwała, co następuje:

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych gruntu: 406/25, 406/33, 409/1, 409/3, 409/4, 410/2 i 155/16 położonych w miejscowości Rydzyna, w rejonie ulicy Kościuszki i Kurpińskiego zwaną dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Rydzyny 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 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. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 3) 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;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 8) 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 - 3MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami 1ZI oraz 2ZI;
- 4) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW - 3KDW.

§ 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) dopuszczenie lokalizowania szyldów i tablic informacyjnych o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej na terenach MN i MN/U - 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) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się nakaz uzgodnienia lokalizacji zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, wyłącznie w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ze względu na położenie przedmiotowego terenu 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 - 3MN 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) 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) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
 - 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
 - 8) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,7 m nad poziomem terenu;
 - 9) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 10) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu, jednak nie wyżej niż 95 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 92 m n.p.m.;
 - 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych;
 - 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.
2. Dla terenu MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, budynków mieszkalno-usługowych, budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych oraz budynków usługowych;
 - 3) dopuszczenie remontu, rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków z zachowaniem parametrów określonych w planie;
 - 4) dopuszczanie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub budynkiem mieszkalno-usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
 - 5) dopuszczanie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki;
 - 9) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,7 m nad poziomem terenu;
 - 10) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 11) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) nie więcej niż 9,0 m od poziomu terenu, jednak nie wyżej niż 95 m n.p.m.;
 - 12) 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 92 m n.p.m.;
 - 13) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych;
 - 14) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym lub brązowym;
 - 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej.
3. Dla terenów 1ZI oraz 2ZI ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) pozostawienie terenu wolnego od zainwestowania oraz ogrodzeń, dla celów konserwacji rowów melioracyjnych;
 - 2) dopuszczenie nasadzeń zieleni izolacyjnej;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji ekranów akustycznych.

§ 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 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 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 budowlanej w wielkości 700 m².

§ 11.

W zakresie szczególne 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) dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej 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) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu, na terenie 2MN, przebiegu kablowej sieci elektroenergetycznej do czasu usunięcia kolizji;
- 5) dopuszczenie przełożenia kablowej sieci elektroenergetycznej przebiegającej przez teren 2MN w tereny dróg;
- 6) dopuszczenie skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej;
- 7) 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 dojazdowej, oznaczoną symbolami KD-D, o szerokości 10 m,
 - b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW - 3KDW, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu MN/U z drogi publicznej ul. Kościuszki, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - b) terenu 1MN z drogi publicznej, klasy dojazdowej KD-D,
 - c) terenu 2MN z drogi publicznej, klasy dojazdowej KD-D oraz z dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW,
 - d) terenów 3MN z drogi publicznej, klasy dojazdowej KD-D oraz z drogi wewnętrznej 3KDW;
- 3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych w obrębie działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do gruntu lub rowów melioracyjnych, 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 rozbudowy istniejącej sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, po jej rozbudowie;
- 9) nakaz 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 własnej 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.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna.

§ 16.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Rydzyny

Bonifacy Skrzypczak