

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Dąbczu, pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Miejska Rydzyny uchwala, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Dąbczu, pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P, o łącznej powierzchni ok. 77,9 ha.
2. Granice terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczono na mapie, stanowiącej Załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2

Opracowanie obejmuje problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

Opracowanie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może następować odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru wskazanego na Załączniku nr 1.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Rydzyna

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Wskazany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren, o powierzchni ok. 77,9 ha, zlokalizowany jest w obrębie Dąbcze, przy ulicach: Łącznikowej, Nad Zalewem, Wierzbowej i drodze powiatowej nr 4801P.

Przedmiotowy obszar częściowo pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uchwalonymi w 2005 r. i w 2017 r.

Sporządzenie planu przyczyni się do zrównoważonego rozwoju wsi Dąbcze oraz pozwoli na kształtowanie zabudowy zgodnie z założeniami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju i racjonalnego wykorzystania przestrzeni.

Opracowanie planu pozwoli również na ujednoczenie obowiązujących dotychczas wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, co przyczyni się do uporządkowania zabudowy oraz pozwoli na modyfikację układu komunikacyjnego. Pozwoli również uruchomić nowe tereny pod zabudowę wielofunkcyjną, w ograniczonym zakresie, zgodnie z możliwością zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan opracowany zostanie zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2020 r. poz. 293).

Przewiduje się zgodność rozwiązań przyjętych w planie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna, które wskazuje ten obszar jako teren wielofunkcyjnej zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych B_R.

Granice terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na Załączniku nr 1 do uchwały.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Dąbczu, pomiędzy ulicami: Łącznikową, Nad Zalewem, Wierzbową oraz drogą powiatową nr 4801P.

Podstawa opracowania:

Art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

1. Teren objęty analizą:

Obszar objęty analizą znajduje się obrębie Dąbcze. Teren położony jest przy ulicach: Łącznikowej, Nad Zalewem, Wierzbowej i drodze powiatowej nr 4801P. Obszar planowany do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego stanowi ok. 77,9 ha.

2. Stan istniejący i analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych:

Obszar, dla którego ma być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to obecnie głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolnicze. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Dąbcze, położonych na zachód od ul. Łącznikowej, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Rydzyny XXV/206/2017 z dnia 23 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 838) (ok. 61 % powierzchni całego terenu) oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, we wsi Dąbcze gm. Rydzyna, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej Rydzyny nr XXIII/165/2005 z dnia 4 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2005 r. Nr 40 poz. 1163) (ok. 8 % powierzchni całego terenu). Dla 31 % powierzchni terenu poddanego analizie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tereny nieobjęte planem w większości wykorzystywane są rolniczo. Na trzech działkach przy ul. Łącznikowej występuje zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Opis przewidywanych rozwiązań:

Zapisy planu miejscowego z 2005 r. wymagają aktualizacji w świetle zmieniających się przepisów prawa i ujednoczenia parametrów z terenami pozostałymi. Plan miejscowy z 2017 r. wymaga niewielkiej korekty układu komunikacyjnego, w tym pod kątem realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Ogólnie

przewiduje się zachowanie dotychczasowych funkcji terenów z niewielką ich korektą. Uchwalenia planu dla terenów obecnie nieobjętych ustaleniami planów ma na celu również uruchomienie nowych terenów wielofunkcyjnej zabudowy. Uruchomienie tych terenów nastąpi w sposób ograniczony, zgodnie z możliwością zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U z 2019 r. poz. 654 z późn. zm.) w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy tj. do 15 lipca 2022 r. dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na tym terenie, w związku z występowaniem w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych, jest możliwa jedynie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego na podstawie ww. przepisów przejściowych. Na części działek nieobjętych obecnie ustaleniami planów miejscowych występują grunty rolne klasy IIIa. Konieczne może być zatem uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

4. Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Przewiduje się zgodność rozwiązań przyjętych w planie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna, które wskazuje ten obszar głównie jako teren wielofunkcyjnej zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych.

Na terenach B_R Studium ustala:

- zachowanie istniejącej zabudowy;
- uzupełnianie istniejącej zabudowy w granicach jednostek bilansowych;
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz bliźniaczej;
- lokalizację zabudowy zagrodowej;
- lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, drobnego handlu oraz drobnego rzemiosła;
- lokalizację obiektów do obsługi turystyki, sportu i rekreacji;
- lokalizację obiektów użyteczności publicznej, w tym obiektów oświaty, kultury oraz ochrony zdrowia;
- tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych;
- zachowanie istniejących zakładów przemysłowych ich remontów, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem nie pogłębiania uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

W ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, zieleni oraz sportu i rekreacji.

5. Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Sporządzenie nowego planu przyczyni się do zrównoważonego rozwoju wsi Dąbcze oraz pozwoli na kształtowanie zabudowy zgodnie z założeniami ładu przestrzennego i racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Opracowanie planu pozwoli również na ujednoczenie obowiązujących dotychczas wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, co przyczyni się do uporządkowania zabudowy oraz pozwoli na modyfikację układu komunikacyjnego. Pozwoli również uruchomić nowe tereny pod zabudowę wielofunkcyjną, w ograniczonym zakresie, zgodnie z możliwością zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

6. Niezbędny zakres prac planistycznych:

- obszar opracowania jak w punkcie 1,
- plan należy opracować zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U z 2020 r. poz. 293),
- zakres merytoryczny musi być zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587),
- rysunek planu należy wykonać na mapie zasadniczej w skali 1:1000 lub w uzasadnionym przypadku 1:2000.

Załącznik nr 1
do Uchwały nr
Rady Miejskiej Rydzyny
z dnia



--- granica terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

