

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ RYDZINY**  
**z dnia .....**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w Rydzynie przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego.**

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 Rydzynie przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego, o łącznej powierzchni ok. 22,8 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. 22,8 ha, zlokalizowany jest w mieście Rydzyna przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego.

Sporządzenie planu przyczyni się do zrównoważonego rozwoju miasta Rydzyna oraz pozwoli na kształtowanie zabudowy zgodnie z założeniami ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju i racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Opracowanie planu z jednej strony pozwoli na uruchomienie nowych terenów pod zabudowę wielofunkcyjną, w tym również terenów będących własnością Gminy Rydzyna, a z drugiej strony pozwoli ochronić tereny cenne przyrodniczo.

Przedmiotowy obszar w niewielkim stopniu pokryty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (ok. 0,04 %), uchwalonym w roku 2003. Zapisy przedmiotowego planu odbiegają od zapisów obecnie wymaganych przepisami prawa.

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 oraz tereny łączników ekologicznych.

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 Rydzynie przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.**

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 obręb Rydzyna. Teren położony jest przy ulicach: Wolności, J. Poniatowskiego, S. Leszczyńskiego i Al. J. Sułkowskiego. Obszar planowany do objęcia uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego stanowi ok. 22,8 ha.

**2. Stan istniejący:**

Obszar, dla którego ma być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w obręb Rydzyna użytkowany jest w części głównie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na kilku z działek występuje zabudowa usługowa. Dla kilku działek położonych na przedmiotowym terenie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy głównie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a na działce o nr ewid. 300/2 dla zabudowy wielorodzinnej. Tereny położone od strony Al. J. Sułkowskiego stanowią łąki i pastwiska.

**3. Analiza dotychczas obowiązujących ustaleń planistycznych:**

Dla działki o nr ewid. 84, obręb Rydzyna, obowiązuje uchwała Rady Miejskiej Rydzyny nr X/71/2003 z dnia 29 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2003 r. N 175, poz. 3269). Obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi niecałe 0,04 % powierzchni terenu planowanego do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### 4. Opis przewidywanych rozwiązań:

Na części analizowanego terenu zabudowa lokalizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. W przeważającej części jest to zabudowa mieszkaniowa. Niezwykle ważne jest ochronienie tego terenu przed niekontrolowaną zabudową. Zapisy obowiązującego niewielkiego planu miejscowego wymagają również dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Zasadne jest zatem włączenie terenu objętego obowiązującym planem do obszaru, dla którego planowanie jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### 5. 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 A\_R Studium ustala:

- zachowanie historycznych struktur przestrzennych w granicach układu urbanistycznego;
- utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia;
- lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze układu urbanistycznego o charakterze nawiązującym do kamienicznej zabudowy śródmiejskiej;
- tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni ogólnodostępnej w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych.

Na terenach A\_R Studium dopuszcza:

- zachowanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy;
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i usług, handlu oraz rzemiosła;
- lokalizację obiektów do obsługi turystyki, sportu i rekreacji;
- lokalizację obiektów użyteczności publicznej, w tym obiektów oświaty, kultury, ochrony zdrowia oraz zamieszkania zbiorowego;
- zachowanie istniejących zakładów przemysłowych ich remontów, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem niepogłębiania uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

Część terenów od strony Al. J. Sułkowskiego w Studium wskazana jest jako tereny pełniące funkcje przyrodnicze: tereny łączników ekologicznych.

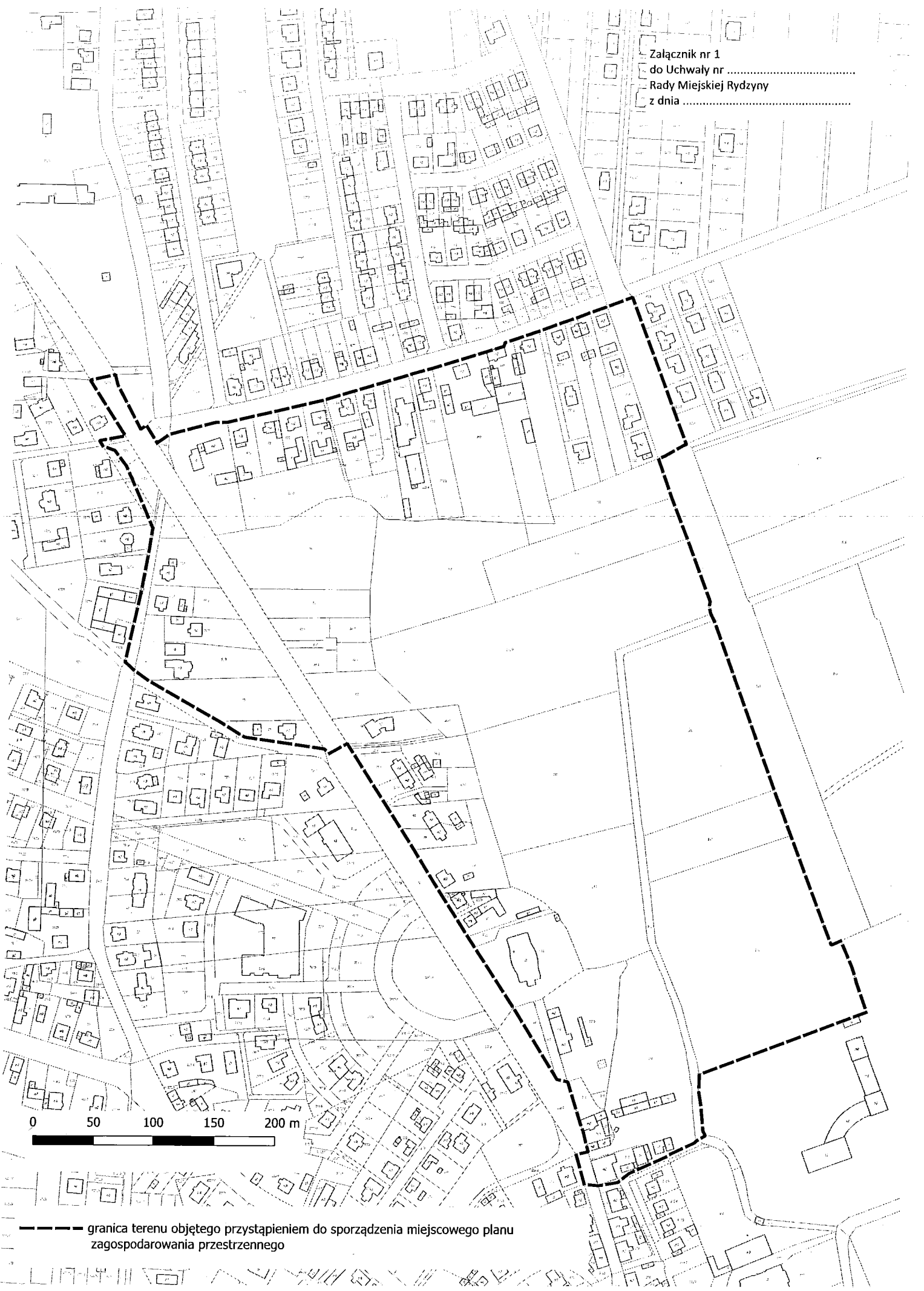
#### 6. Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Sporządzenie nowego planu przyczyni się do zrównoważonego rozwoju miasta Rydzyna oraz pozwoli na kształtowanie zabudowy zgodnie z założeniami ładu przestrzennego i racjonalnego wykorzystania przestrzeni. Opracowanie planu pozwoli z jednej strony na uruchomienie nowych terenów pod zabudowę wielofunkcyjną, w tym również terenów będących własnością Gminy Rydzyna, a z drugiej strony pozwoli na ochronę cennych przyrodniczo terenów.

#### 7. 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 .....



0 50 100 150 200 m

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