

UCHWAŁA NR
RADA MIEJSKIEJ RYDZINY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zachodniej części obrębu Nowa Wieś.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska Rydziny uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zachodniej części obrębu Nowa Wieś, 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 1:2000, 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

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie wiat, budynków i budowli rolniczych;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi powyżej 70 % ogólnej powierzchni ogrodzenia, z wyłączeniem żywoplotów.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM i 4RM;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 6R;
- 3) tereny zieleni naturalnej i łąk, oznaczone symbolami 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO i 5ZO;
- 4) lasy, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;

- 5) teren zieleni naturalnej i łąk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem ZO/WS;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS i 2WS;
- 7) tereny rowów, oznaczone symbolami 1WR, 2WR, 3WR i 4WR;
- 8) teren drogi publicznej, klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KD-Z;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

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

§ 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania na terenach RM dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla całego obszaru objętego planem, ustala się strefę ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla której zakres ochrony określają przepisy odrębne.

§ 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 istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 8

1. Dla terenów RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z zabudową zagrodową: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowy i inwentarskich oraz wiat;
 - 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych, z uwzględnieniem § 11 pkt 2;

- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych takich jak: zamknięte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonki, silosy na zboże i pasze oraz związanych z nimi urządzeń budowlanych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
 - 8) intensywność zabudowy, liczoną jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki:
 - a) dla terenu 1RM od 0,0 do 0,02,
 - b) dla terenów 2RM, 3RM i 4RM od 0,0 do 0,04;
 - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - a) dla terenu 1RM – 2 % powierzchni działki,
 - b) dla terenów 2RM, 3RM i 4RM – 4 % powierzchni działki;
 - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90 % powierzchni działki;
 - 11) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 12) wysokość budynków i wiat nie więcej niż 9,0 m;
 - 13) wysokość całkowitą budowli rolniczych nie więcej niż 12,0 m;
 - 14) lokalizację miejsc parkingowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
2. Dla terenów R ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) utrzymanie rolniczej funkcji terenu;
 - 2) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 4 - 7;
 - 3) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych, z uwzględnieniem § 11 pkt 2;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych takich jak: zamknięte zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika, silosy na kiszonki, silosy na zboże i pasze oraz związanych z nimi urządzeń budowlanych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
 - 8) maksymalną wysokość całkowitą budowli rolniczych do 12,0 m;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki.
3. Dla terenów ZO ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 3 - 5;
 - 2) dopuszczenie wprowadzenia zieleni naturalnej, zadrzewień i zakrzewień, łąk, pastwisk oraz upraw polowych, z uwzględnieniem § 11 pkt 2;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki.
4. Dla terenów ZL ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie zalesienia;
 - 2) utrzymanie leśnej funkcji terenu na terenie 4ZL;
 - 3) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątku określonego w pkt 4;
 - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączy do sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.
5. Dla terenu ZO/WS ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 3 - 5;
 - 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 dojść;
 - 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki.
6. Dla terenów WS ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 2 - 4;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji przepustów;
 - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszczenie uzupełnienia zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego.
7. Dla terenów WR ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz zabudowy, z uwzględnieniem wyjątków określonych w pkt 2 - 4;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji przepustów;
 - 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) dopuszczenie uzupełnienia zieleni w dostosowaniu do warunków siedliska przyrodniczego.

§ 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 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. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
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 oraz ogrodzeń, dla celów konserwacji, o szerokości 2,0 m w obie strony od brzegów cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia, nakaz zachowania pasa technologicznego, wolnego od nasadzeń zieleni wysokiej, o szerokości 7,0 m od osi linii.

§ 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 wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW – 6KDW, w istniejących liniach granicznych, o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
 - c) obsługę komunikacyjną terenów 1RM i 2RM z drogi wewnętrznej 3KDW, maksymalnie jednym zjazdem dla każdego z terenów,
 - d) obsługę komunikacyjną terenu 3RM jednym zjazdem z drogi powiatowej nr 4800P, będącej poza obszarem opracowania planu,
 - e) obsługę komunikacyjną terenu 4RM jednym zjazdem z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - f) obsługę komunikacyjną terenów R, ZO, ZL, ZO/WS, WS oraz WR z dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się w granicach obszaru objętego planem oraz poza jego granicami,
 - g) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z wartościami minimalnymi wynikającymi z przepisów odrębnych,
- a) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podłączenie do sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie ścieków pochodzenia rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 8) dopuszczenie na terenach RM lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ RYDZINY
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zachodniej części obrębu Nowa Wieś.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zachodniej części obrębu Nowa Wieś, opracowany został w oparciu o uchwałę nr II/17/2018 Rady Miejskiej Rydzyny z dnia 28 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w zachodniej części obrębu Nowa Wieś.

Teren przedmiotowego planu położony jest w gminie Rydzyna, w obrębie Nowa Wieś, po zachodniej stronie drogi powiatowej nr 4800P. Obszar ten obejmuje powierzchnię ok. 99 ha.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r, poz. 293 z późn. zm.):

"Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu:

- 1) 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;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów lub terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy;
- 3) 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 oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie wniosków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów

- w projekcie uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez utrzymanie głównie rolniczego charakteru terenu objętego planem;
 - 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do miejscowego planu;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Dziesięć pierwszych ww. zagadnień wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami. Przed opracowaniem projektu planu zbierano wnioski do planu. Po uzyskaniu uzgodnień i opinii, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną.

Udział społeczeństwa z pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1, pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.). Podczas procedury planistycznej zachowano przejrzystość i jawność procedury planistycznej, podczas całej procedury udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie wyznaczono lokalizację nowej zabudowy na terenach RM, które posiadają możliwości zaopatrzenia w wodę z instalacji gminnych służących zbiorowemu zaopatrzeniu w wodę. Lokalizacja zabudowy na niektórych terenach będzie wymagała jednak rozbudowy sieci. Sieć wodociągowa zlokalizowana jest wzdłuż drogi powiatowej i w ul. Południowej.

Projekt planu przewiduje zgodność rozwiązań przyjętych w planie z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

igminy Rydzyna, które wskazuje ten obszar głównie jako tereny pełniące funkcje przyrodnicze: tereny rolnicze, tereny łączników ekologicznych, tereny potencjalnych dolesień, tereny lasów oraz tereny wód powierzchniowych. Zgodnie ze studium tereny rolnicze nie są terenami wyłączonymi z zabudowy. Zgodnie z proponowanym kierunkiem przeznaczenia możliwa jest tam zatem zabudowa związana z rolnictwem, a za taką należy uznać zabudowę zagrodową.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego celowe było wprowadzenie na terenie objętym planem terenów przeznaczonych na cele rolnicze i leśne, gdzie dopuszczono wyłącznie lokalizację budowli rolniczych, infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych w tym urządzeń melioracji wodnych. Uwzględniając również uwagi złożone do projektu planu dopuszczono również lokalizację zabudowy zagrodowej na terenach RM o bardzo niskiej intensywności. Obszar objęty planem stanowi cenne przyrodniczo tereny. Położony jest bowiem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu: Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan wprowadza tereny charakteryzujące się niską transportochłonnością. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z których możliwa będzie obsługa komunikacyjna terenów rolniczych i leśnych. Rozwiązanie przyjęte w planie nie wymaga obsługi terenów za pośrednictwem transportu zbiorowego jako środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne umożliwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Podstawowy szkielet układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne będące głównie drogami dojazdowymi do pól, które posiadają zjazdy na powiatowe drogi publiczne.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wyłączenie niektórych terenów z zabudowy i zapobieganie rozlewaniu się zabudowy jest podstawowym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu może spowodować chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne, które nie zawsze są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna.

W związku z tym, iż na obszarze opracowania planu, z wyjątkiem drogi publicznej i dróg wewnętrznych, nie wyznaczono terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne nie wystąpiła konieczność ustalenia szczegółowych zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

W dniu 19 czerwca 2018 r. Rada Miejska Rydzyny podjęła uchwałę nr XLIII/331/2018 w sprawie w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rydzyna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazała, iż studium w zakresie terenu objętego niniejszym planem uznaje się za aktualne. Zgodnie ze sporządzoną analizą należy diagnozować miejsca szczególnego zagrożenia presją zabudowy ważne ze względu na produkcję rolniczą i sporządzać plany miejscowe w celu ich ochrony. Ważną kwestią, w myśl przeprowadzonej analizy, pozostaje również ochrona przed zabudowywaniem łączników ekologicznych. W przedmiotowym przypadku mamy właśnie do czynienia z terenami wymagającymi ochrony z uwagi na ich przydatność rolniczą i konieczność zachowania łączników ekologicznych.

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

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 12 grudnia 2018 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Rydzyna o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w dniu 12 grudnia 2018 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Rydzyna oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Rydzyna wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie 21 dni od daty jego publikacji. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 12 grudnia 2018 r. nr IGK.6721.2.2018 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W ustalonym terminie wpłynęło 9 wniosków w tym 8 od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Kolejno sporządzony został projekt planu miejscowego, rozpatrujący wnioski złożone do planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, na posiedzeniu w dniu 29 kwietnia 2019 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 8 kwietnia 2019 r. nr IGK.6721.2.2018.2019 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 lipca 2019 r. do 7 sierpnia 2019 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 21 sierpnia 2019 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 lipca 2019 r. w świetlicy Wiejskiej sołectwa Nowa Wieś.

Do wyłożonego projektu planu zostało złożone osiem uwag, z czego jedna z nich złożona została po terminie. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna dwie z uwag rozpatrzył pozytywnie. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismami z dnia 23 października 2019 r. nr IGK.6721.2.2018.2019 został ponownie przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt planu został następnie ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2020 r. do 12 lutego 2020 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 26 lutego 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami ustalona została na dzień 10 lutego 2020 r.

Do wyłożonego ponownie projektu planu zostało złożone jedenaście uwag. Burmistrz Miasta i Gminy Rydzyna jedną uwagę w całości i jedną w części rozpatrzył pozytywnie.

Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismami z dnia 22 kwietnia 2020 r. nr IGK.6721.2.2018.2019 został ponownie przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt planu został następnie po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 września 2020 r. do 28 września 2020 r. Termin składania uwag został wyznaczony do dnia 13 października 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami ustalona została na dzień 14 września 2020 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016r . o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 981) 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.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji pozwolenia na budowę.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.