

**UCHWAŁA NR XXIV/200/2021
RADY GMINY RYCZYWÓŁ**

z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczyczynie, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39)

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 ze zmianami) oraz 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 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr IX/66/2019 z dnia 24 czerwca 2019 r., Rada Gminy Ryczywół uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczyczynie, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39), zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół” uchwalonego Uchwałą Nr XXII/187/2020 Rady Gminy Ryczywół z dnia 4 grudnia 2020 r.

2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczyczynie, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39)” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół – w skali 1:1000 – stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryczywół w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryczywół o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, wskaźnik powierzchni zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki budowlanej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, akty wykonawcze oraz obowiązujące normy branżowe;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;
- 3) teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczony symbolem P/U;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D;
- 5) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW;
- 6) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem KX.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem zachowania wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
 - a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej w obrębie pasa technicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a).

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. b.

§ 10. Nie określa się zasad w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu parametrów nowo wydzielanej działki budowlanej określonych w niniejszej uchwale, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalną powierzchnię zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przylegającej drogi – od 60° do 120°.

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

- 1) pas techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 7, o szerokości po 7,0 m od osi linii w obie strony;
- 2) nakaz uwzględnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych dotyczących projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ dróg publicznych i drogę wewnętrzną powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - b) parametry dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KD-D, 2KD-D:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji chodników i ścieżek pieszo-rowerowych,
 - dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) parametry drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) parametry ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem KX:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - 1,5 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub 10 zatrudnionych na jednej zmianie na terenie oznaczonym symbolem P/U,

- f) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie zachowania sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
 - 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
 - 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - b) dopuszczenie zachowania sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub skablowania,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie dotychczasowego użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej,
 - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego na działce budowlanej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy:
 - maksymalna – 1,20,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – dachy płaskie lub strome jedno, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu.
 - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m².

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **MW**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce budowlanej,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy:

- maksymalna – 1,60,

- minimalna – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,

c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

d) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu do 45°,

e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego, grafitowym lub czarnym;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 000 m².

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem P/U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

b) budynków usługowych,

c) budynków biurowo-administracyjnych i socjalnych,

d) budynków garażowo-gospodarczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) dojazdów, dojazdów i stanowisk postojowych,

g) zieleni izolacyjnej;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) stacji paliw,

b) wytwórni mas bitumicznych,

c) obiektów składowania i magazynowania odpadów,

d) biogazowni,

e) grzebowisk zwłok zwierzęcych,

f) obiektów służących hodowli zwierząt,

g) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem przekryć namiotowych;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy:

- maksymalna – 2,55,

- minimalna – 0,00,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 85%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych oraz budynków biurowo-administracyjnych i socjalnych – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych – nie więcej niż 6,0 m,
 - urządzeń technologicznych – nie więcej niż 30,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1 000 m².

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryczywół.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/200 /2021
Rady Gminy Ryczywół
z dnia 24 lutego 2021 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ FRAGMENTU TERENU DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ I PRODUKCJI SPOŻYWCZEJ W RYCZYWOLE, CZĘŚĆ DZIAŁKI O NR EWID. 455/2 (OBECNIE PO PODZIALE DZIAŁKI NR: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 I 455/39)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIV/200/2021 RADY GMINY RYCZYWÓŁ Z DNIA 24 LUTEGO 2021 R. R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RYCZYWÓŁ Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000

OZNACZENIA

- M/U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (OLBRZYMIOWY)
- P/U - TEREN ZABUDOWY PRZEKAZANEJ DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ
- — — — — GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- — — — — LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ — — — — — NIENAPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- — — — — PAS TECHNICZNY NĄPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA



OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIENAPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- P/U** TEREN ZABUDOWY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KX** TEREN CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- 22 — — — — — LINIE WYMIAROWE [m]
- PAS TECHNICZNY NĄPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/200/2021

Rady Gminy Ryczywół

z dnia 24 lutego 2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY GMINY RYCZYWÓŁ**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczywole, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39)**

Na podstawie 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 ze zmianami) oraz rozstrzygnięcia Wójta Gminy Ryczywół w sprawie braku uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczywole, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39)** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2020 r. do 27 listopada 2020 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 11 grudnia 2020 r., Rada Gminy Ryczywół nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Ryczywół

ROZSTRZYGNĘCIE

RADY GMINY RYCZYWÓŁ

w sprawie: o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczywole, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie 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 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami), Rada Gminy Ryczywół rozstrzyga co następuje:

Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczywole, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/200/2021
Rady Gminy Ryczywół
z dnia 24 lutego 2021 r.

Zalacznik4.gml



Uzasadnienie

Prace nad zmianą planu miejscowego wykonano w oparciu o Uchwałę Nr IX/66/2019 Rady Gminy Ryczywół z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz fragmentu terenu działalności usługowej i produkcji spożywczej w Ryczywolu, część działki o nr ewid. 455/2 (obecnie po podziale działki nr: 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39).

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w Ryczywolu, w granicach działek nr ewid. 455/3, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 455/14, 455/15, 455/16, 455/18, 455/19, 455/20, 455/21, 455/22, 455/24, 455/29, 455/30, 455/31, 455/37, 455/38 i 455/39. W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, dróg publicznych klasy dojazdowej, teren drogi wewnętrznej i teren ciągu pieszo-rowerowego.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryczywół” uchwalonego Uchwałą Nr XXII/187/2020 Rady Gminy Ryczywół z dnia 4 grudnia 2020 t., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie

możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami);

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami);

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami);

2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w obrębie terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ryczywół**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół, przyjętej Uchwałą Nr III/25/2018 Rady Gminy Ryczywół z dnia 28 grudnia 2018 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**,

poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.