

UCHWAŁA NR XXXV/245/18
RADY GMINY RYJEWO

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębów geodezyjnych: Ryjewo, Straszewo, Pułkowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. 2017 r. poz.1875 z późn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz.1073 z późn.zm.), uchwały nr XX/133/16 Rady Gminy Ryjewo z dnia 28 września 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Ryjewo, Straszewo, Pułkowice, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo, uchwalonego uchwałą Nr XLII/295/10 Rady Gminy Ryjewo z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo, Rada Gminy Ryjewo uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Ryjewo, Straszewo, Pułkowice, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. Następujące oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granice administracyjne gminy;
- 3) granice obrębów geodezyjnych;
- 4) nazwy obrębów geodezyjnych;
- 5) strefy oddziaływania elektrowni wiatrowych;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego;
- 9) teren zabytkowego parku objęty ochroną, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;

- 10) teren zabytkowego cmentarza ewangelickiego objęty ochroną, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 11) strefa ochrony ekspozycji;
- 12) budynek o wartościach historyczno-kulturowych objęty ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 13) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 14) granice Ryjewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 15) pomnik przyrody;
- 16) aleje i szpalery drzew objęte ochroną poprzez ustalenia planu;
- 17) historyczna zieleń komponowana objęta ochroną poprzez ustalenia planu;
- 18) ceglana stacja transformatorowa objęta ochroną poprzez ustalenia planu;
- 19) krzyż przydrożny objęty ochroną poprzez ustalenia planu;
- 20) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 21) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 22) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym.

5. Następujące oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, stanowią informacyjne ustalenia planu:

- 1) napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wraz ze strefami oddziaływania;
- 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefami oddziaływania;
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 wraz ze strefami kontrolowanymi;
- 4) wymiarowanie.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol, i przypisane do niego ustalenia;
- 4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z numeru i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wprowadzać zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy infrastruktury technicznej oraz obiektów zagospodarowania terenu takich jak parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć inwestycje i usługi zaspokajające potrzeby ludności w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, kultury i rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi takimi jak pomieszczenia socjalne i administracyjne;
- 8) **parku elektrowni wiatrowych** – połączone i współpracujące ze sobą elektrownie wiatrowe stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, drogami i dojazdami, placami montażowymi i infrastrukturą techniczną, całościowy zespół techniczny służący produkcji energii elektrycznej;
- 9) **GPO** – Główny Punkt Odbioru, elektroenergetyczna stacja transformatorowa dla potrzeb projektowanego parku elektrowni wiatrowych;
- 10) **GEZ/WEZ** – Gminna Ewidencja Zabytków/Wojewódzka Ewidencja Zabytków;
- 11) **drodze śródpolnej** – należy przez to rozumieć drogę wewnętrzną niewydzieloną geodezyjnie.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **R** – tereny rolnicze;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 4) **ZNa** – teren zieleni naturalnej;
- 5) **ZL** – lasy;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej (ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków);
- 7) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) **EW** – tereny elektrowni wiatrowych;
- 9) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 10) **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 11) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, inwentarskich, a także innych budynków i urządzeń obsługujących działalność usługową na rzecz rolnictwa, służących produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu, wyłącznie w ramach zabudowy zagrodowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
 - c) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów zabytkowych wymienionych w § 5 pkt 5 lit. e-g;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla zabudowy zagrodowej,
 - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) w granicach historycznych zespołów zabudowy, przed obiektami objętymi ochroną ustala się zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących, nie związanych historycznie z zagospodarowaniem terenu (kioski, wiaty, garaże, obiekty tymczasowe) z materiałów typu blacha, PCV, siding,
 - b) dopuszcza się wiaty autobusowe z materiałów typu drewno, cegła,
 - c) ustala się zasadę urządzania zieleni przydomowej z rodzimych, siedliskowych gatunków drzew i krzewów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren oznaczony symbolem 1RM, 2RM, 3RM, 4RM znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy,
 - b) ochronie poddaje się układ zabudowy wraz z historyczną zielenią komponowaną zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - c) w ramach ochrony konserwatorskiej historycznej zieleni komponowanej dopuszcza się zabiegi sanitarne, cięcia pielęgnacyjne, obowiązuje zasada rekompensacji drzew gatunkami szlachetnymi, długowiecznymi,
 - d) teren oznaczony symbolem 4RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu folwarcznego i strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego,
 - e) w terenie 2RM występują ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które oznaczono na rysunku planu – budynek mieszkalny, dwa budynki gospodarcze i drewniana stodoła z pocz. XX w.,
 - f) w terenach 3RM występują obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które oznaczono na rysunku planu – budynek mieszkalny i gospodarczy datowane na 1928 r.,

- g) w terenie 4RM występują obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, które oznaczono na rysunku planu – budynek gospodarczy – dawna obora z 1913 r., budynek gospodarczy – dawna stajnia 1914-1915 r.,
 - h) w ramach ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy dopuszcza się nową zabudowę w miejscach historycznie uwarunkowanych, w nawiązaniu do parametrów zabudowy historycznej wsi, będącej w bezpośrednim sąsiedztwie i przy uwzględnieniu odpowiedniej lokalizacji obiektów – budynek mieszkalny kalenicą równoległą do drogi, zabudowa gospodarcza zlokalizowana w głębi działki,
 - i) ustala się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących historyczne zespoły zabudowy (w tym zespół folwarczny i zespół dworsko-parkowy),
 - j) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów zabytkowych wymienionych w § 5 pkt 5 lit. e-g,
 - k) parametry nowoprojektowanej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje wymiarów rzutu, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi, pokrycie dachu) należy dostosować do geometrii historycznej zabudowy zlokalizowanej w strefie ochrony zespołu zabudowy,
 - l) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i o wartościach historyczno-kulturowych obowiązuje nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej zabudowy, w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia wielkości, kształt oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką; zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych i drewnianych elewacji; przy robotach budowlanych dotyczących elewacji budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje zasada przywrócenia elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał; ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej (z zachowaniem podziałów) lub zachowanych przekazów ikonograficznych; remonty prowadzone w obiektach chronionych należy prowadzić z poszanowaniem ich historycznych elementów, formy architektonicznej,
 - m) dla budynków ujętych w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz budynków o wartościach historyczno-kulturowych ustala się wysokość obiektów w stanie istniejącym,
 - n) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, dopuszcza się ogrodzenia max 1,5 m n.p.t., ażurowe, z wykorzystaniem materiałów szlachetnych jak drewno, kamień, cegła,
 - o) w terenie 4RM ustala się zakaz wtórnych podziałów i wygradzania wewnętrznego zespołu folwarcznego i dworsko-parkowego,
 - p) przy wszelkich działaniach przy obiektach (w tym obszarach) chronionych, ujętych w GEZ/WEZ obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 9,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy inwentarskiej, gospodarczej i gospodarczo-garażowej – 12,0 m,
 - d) geometria dachu – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 35-45°,
 - e) nakazuje się zachowanie minimum 40% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 25%,
 - g) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie, miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnych działki, miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone, nie występuje potrzeba realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązują ustalenia § 5 pkt 4 i 5;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna:
 - terenu oznaczonego symbolem 1RM z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 005KDD oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - terenu oznaczonego symbolem 2RM z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem 001KDZ oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - terenu oznaczonego symbolem 3RM z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem 001KDZ oraz z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 008KDD,
 - terenu oznaczonego symbolem 4RM z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 007KDD oraz drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem 001KDZ;
 - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych: do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,

- f) zaopatrzenie w energię ciepłą – z urzędzeń indywidualnych,
- g) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł,
- h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – dla terenu oznaczonego symbolem 7R, zgodnie z rysunkiem, nakazuje się zachowanie reżimów ochronnych związanych z położeniem w granicach Ryjewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) tereny oznaczone symbolami 4R i 9R, zgodnie z rysunkiem planu, objęte są strefą ochrony ekspozycji ze względu na zachowanie historycznej panoramy i ekspozycję zabytkowego zespołu zabudowy oraz zespołu folwarcznego,
 - b) tereny oznaczone symbolami 4R i 9R, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy,
 - c) ochronie poddaje się ekspozycję zabytkowego zespołu zabudowy oraz zespołu folwarcznego wraz z historyczną zielenią komponowaną zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - d) w strefach ochrony ustala się: zakaz zabudowy (ochronie podlega sposób historycznego zainwestowania terenu, w tym zachowanie obszarów historycznie niezabudowanych w w/w strefach), ochronę zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolnego oraz innych elementów krajobrazu, utrzymanie dotychczasowej użytkowania terenu, zakaz przekształceń zmieniających ukształtowanie terenu, zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, za wyjątkiem miejsc występowania historycznej zieleni, dla której ustala się możliwość odtworzenia szpalerów, alei i historycznych nasadzeń granicznych, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich

realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – ustala się wyłącznie użytkowanie rolnicze, nie przewiduje się lokalizacji zabudowy;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) w terenach 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R ustala się zakaz zabudowy,
 - b) przez tereny oznaczone symbolami 2R, 7R, 9R przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przez tereny oznaczone symbolami 1R, 4R, 9R przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) przez tereny oznaczone symbolami 2R, 7R przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 wraz ze strefami kontrolowanymi, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz drogi śródpolne,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu zakazu lokalizacji na gruntach klas I-III;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się lokalizację zabudowy usługowej oraz obiektów sportu i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu – ustala się zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących, nie związanych historycznie z zagospodarowaniem terenu (kioski, wiaty, garaże, obiekty tymczasowe) z materiałów typu blacha, PCV, siding;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren oznaczony symbolem 1U znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy,
 - b) ochronie poddaje się układ zabudowy wraz historyczną zielenią komponowaną zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - c) w ramach ochrony konserwatorskiej historycznej zieleni komponowanej dopuszcza się zabiegi sanitarne, cięcia pielęgnacyjne, obowiązuje zasada rekompensacji drzew gatunkami szlachetnymi, długowiecznymi,
 - d) w ramach ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy dopuszcza się nową zabudowę w miejscach historycznie uwarunkowanych, w nawiązaniu do parametrów zabudowy historycznej będącej w bezpośrednim sąsiedztwie i przy uwzględnieniu odpowiedniej lokalizacji obiektów – budynek usługowy kalenicą równoległą do drogi, zabudowa towarzysząca zabudowie usługowej zlokalizowana w głębi działki,
 - e) ustala się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących historyczne zespoły zabudowy,
 - f) parametry nowoprojektowanej zabudowy usługowej (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje wymiarów rzutu, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi, pokrycie) należy dostosować do geometrii historycznej zabudowy wsi (o prostej formie) zlokalizowanej w strefie ochrony zespołu zabudowy,
 - g) ustala się kolorystykę i materiał dachu i elewacji (w nawiązaniu do materiałów naturalnych: cegła, drewno, kamień, tynki w odcieniach beżu, szarości, bieli, dachówka, papa – odcienie czerwieni, szarości, grafitu),
 - h) zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych, dopuszcza się ogrodzenia max 1,5 m n.p.t., ażurowe, z wykorzystaniem materiałów szlachetnych jak drewno, kamień, cegła,
 - i) wszelkie działania w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej i w/w elementów chronionych należy prowadzić z poszanowaniem historycznego zespołu zabudowy – lokalizowanie nowoprojektowanych obiektów na zasadach kształtowania zabudowy siedliskowej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalnie linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
 - c) geometria dachu – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 35-45°,

- d) nakazuje się zachowanie minimum 40% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 35%,
 - f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni obiektów usługowych, miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnych działki, miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone, nie występuje potrzeba realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – obowiązują ustalenia § 7 pkt 4 i 5;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków bytowych: do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, do przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - f) zaopatrzenie w energię ciepłą – z urządzeń indywidualnych,
 - g) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł,
 - h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZNa** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie ustala się;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) część terenu oznaczonego symbolem 1ZNa objęta jest strefą ochrony ekspozycji ze względu na zachowanie historycznej panoramy i ekspozycję zabytkowego zespołu zabudowy (zespół folwarczny i zespół dworsko-parkowy),
 - b) w strefie ochrony ekspozycji ustala się:
 - zakaz zabudowy (ochronie podlega sposób historycznego zagospodarowania terenu, w tym zachowanie obszarów historycznie niezabudowanych),
 - ochronę zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolnego oraz innych elementów krajobrazu,
 - utrzymanie dotychczasowej użytkowania terenu,
 - zakaz przekształceń zmieniających ukształtowanie terenu,
 - zakaz wprowadzania zieleni wysokiej, za wyjątkiem miejsc występowania historycznej zieleni, dla której ustala się możliwość odtworzenie szpalerów, alei i historycznych nasadzeń granicznych,
 - zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie ustala się;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w terenie 1ZNa ustala się zakaz zabudowy,
 - b) przez teren 1ZNa przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przez teren 1ZNa przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązują ustalenia § 8 pkt 5;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna – poprzez drogi śródpolne;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie – lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie ustala się;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie ustala się;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) teren oznaczony symbolem 8ZL znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołów zabudowy,
 - b) ustala się zakaz grodzenia terenu,
 - c) wszelkie działania w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy prowadzić z poszanowaniem historycznego układu zabudowy w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami – obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie ustala się;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dla terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL ustala się zakaz zabudowy,
 - b) przez tereny oznaczone symbolami 4ZL, 5ZL przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przez teren oznaczony symbolem 3ZL przebiega strefa oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) przez tereny oznaczone symbolami 3ZL, 5ZL, 6ZL przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 wraz ze strefami kontrolowanymi, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) obowiązują ustalenia § 9 pkt 5;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna – poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oraz drogi śródpolne;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej (ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu,
 - b) ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów zabytkowych wymienionych w § 5 pkt 5 lit. c-d;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie ustala się;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – ustala się zakaz lokalizowania obiektów dysharmonizujących, nie związanych historycznie z zagospodarowaniem terenu (kioski, wiaty, garaże, obiekty tymczasowe) z materiałów typu blacha, PCV, siding, za wyjątkiem formy małej architektury parkowej i sztuki sepulkralnej – cmentarz,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) tereny oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP znajdują się w strefie ochrony zespołów zabudowy oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego,
 - b) teren 1ZP stanowi Park Dworski z pocz. XX w, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - c) w terenie 1ZP występuje obiekt ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, który oznaczono na rysunku planu – budynek mieszkalny z pocz. XX w.,
 - d) w terenie 1ZP występuje budynek o wartościach historyczno-kulturowych objęty ochroną na podstawie ustaleń planu miejscowego (Klecewko 7),
 - e) ochronie poddaje się historyczną zieleń komponowaną Parku podworskiego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) historyczna zieleń komponowana i zieleń parku podworskiego podlega ochronie i zabezpieczeniu, w ramach ochrony konserwatorskiej dopuszcza się działania mające na celu rewaloryzację parku, polegające na uczytelnieniu założenia parkowego, w tym poprawy stanu zdrowotnego polegającego na oczyszczaniu z samosiewów, zabiegi sanitarne, cięcia pielęgnacyjne, obowiązuje zasada rekompensacji drzew gatunkami szlachetnymi, długowiecznymi,
 - g) wyklucza się zmianę sposobu użytkowania terenu mogącą prowadzić do trwałego uszkodzenia drzewa lub znaczącego pogorszenia warunków siedliskowych, dopuszcza się wyłącznie prace wykonywane na potrzeby ochrony,
 - h) ustala się zakaz grodzenia terenu i wtórnego wygradzania, dzielenia terenu,
 - i) teren 2ZP stanowi historyczny cmentarz ewangelicki ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków,
 - j) teren założenia cmentarnego powinien podlegać działaniom na rzecz rewaloryzacji (uczytelnienie układu, ścieżek), w tym poprawy stanu zdrowotnego zieleni cmentarnej polegającego na oczyszczaniu z samosiewów, zabiegi sanitarne, cięcia pielęgnacyjne, obowiązuje zasada rekompensacji drzew gatunkami szlachetnymi, długowiecznymi,

- k) ustala się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących historyczne zespoły zabudowy (w tym zespół folwarczny i zespół dworsko-parkowy),
- l) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów zabytkowych wymienionych w § 5 pkt 5 lit. c-d,
- m) dla budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i o wartościach historyczno-kulturowych obowiązuje nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej zabudowy, w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia wielkości, kształt oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką; zakaz tynkowania i ocieplania ceglanych i drewnianych elewacji; przy robotach budowlanych dotyczących elewacji budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, obowiązuje zasada przywrócenia elementów wystroju i detalu architektonicznego odpowiedniego do epoki, w której dany obiekt powstał; ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej (z zachowaniem podziałów) lub zachowanych przekazów ikonograficznych; remonty prowadzone w obiektach chronionych należy prowadzić z poszanowaniem ich historycznych elementów, formy architektonicznej,
- n) dla budynków ujętych w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz budynku o wartościach historyczno-kulturowych ustala się wysokość obiektów w stanie istniejącym,
- o) przy wszelkich działaniach przy obiektach (w tym obszarach) chronionych, ujętych w GEZ/WEZ obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – bez zmian,
- c) geometria dachu – bez zmian,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – bez zmian,
- e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – bez zmian,
- f) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – bez zmian,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania:
- 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie,
 - miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach własnych działki,
 - miejsca parkingowe należy realizować jako utwardzone,
 - nie występuje potrzeba realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nakazuje się zachowanie reżimów ochronnych związanych z występowaniem na terenie oznaczonym symbolem 2ZP pomnika przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- a) dla terenów 1ZP, 2ZP ustala się zakaz nowej zabudowy,
 - b) przez teren oznaczony symbolem 2ZP przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 2ZP znajduje się stacja transformatorowa wraz z napowietrzna linią elektroenergetyczną postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ochronie konserwatorskiej podlega forma stacji transformatorowej,
 - e) obowiązują ustalenia § 10 pkt 4 i 5;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1ZP z drogi publicznej zbiorczej oznaczonej symbolem 007KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 2ZP poprzez drogi śródpolne oraz poprzez teren 4RM;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń hydrotechnicznych zabezpieczających brzegi wód;
 - b) nakazuje się zachowanie dostępności komunikacyjnej do cieków wodnych;
 - c) dopuszcza się lokalizację pomostów, kładek itp.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie ustala się;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy

powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie ustala się;

- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna – poprzez drogi śródpolne;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1EW**, **2EW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny elektrowni wiatrowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na każdym z wyznaczonych terenów dopuszcza się lokalizację jednej elektrowni wiatrowej,
 - b) dopuszcza się przekroczenie granic wyznaczonego terenu funkcjonalnego przez łopaty wirnika,
 - c) dla elektrowni wiatrowej stanowiącej przeszkodę lotniczą, ustala się wymóg wykonania oznakowania przeszkodowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się oświetlenie ochronne elektrowni wiatrowych oraz ogrodzenie terenów o maksymalnej wysokości 2,0 m,
 - e) zakazuje się wykorzystania konstrukcji wieży jako nośnika reklamowego, zakaz nie obejmuje oznaczeń producenta, inwestora lub właściciela elektrowni wiatrowej na gondolach,
 - f) dla projektowanych elektrowni wiatrowych stanowiących część parku elektrowni wiatrowych ustala się:
 - wymóg zastosowania jednakowej kolorystyki elektrowni wiatrowych,
 - wymóg zastosowania elektrowni wiatrowych o zbliżonym wyglądzie w całym parku elektrowni wiatrowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakazuje się zachowanie norm hałasu emitowanego przez elektrownię wiatrową na poziomie, który nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, mogących spowodować, poza granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu,
 - c) po ostatecznym demontażu elektrowni wiatrowych, obowiązuje przywrócenie stanu terenu, umożliwiające jego użytkowanie rolnicze,
 - d) na terenie parku elektrowni wiatrowych oraz w strefie jego oddziaływania zakazuje się obsadzania zielenią wysoką dróg wewnętrznych;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna całkowita wysokość elektrowni wiatrowej mierzona od podstawy wieży do najwyższego punktu na płaszczyźnie wyznaczonej przez łopaty wirnika – 93,0 m n.p.t.,
 - b) maksymalna wysokość stacji transformatorowych, stacja elektroenergetyczna GPO – 4,5 m,
 - c) dachy stacji transformatorowych, stacja elektroenergetyczna GPO – płaskie, jednospadowe o kącie nachylenia do 15°,
 - d) maksymalna moc nominalna elektrowni wiatrowej – 3,0MW,
 - e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,95,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 95%,
 - g) nakazuje się zachowanie minimum 5% powierzchni działki budowlanej jako teren biologicznie czynny,
 - h) minimalny wskaźnik miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – nie ustala się;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie ustala się;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa komunikacyjna: terenu oznaczonego symbolem 1EW z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 010KDW, dla terenu oznaczonego symbolem 2EW z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 009KDW,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, melioracyjne, gazowe, telekomunikacyjne itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi (stacje transformatorowe, stacja elektroenergetyczna GPO, maszty do pomiaru wiatru, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej),
 - c) infrastrukturę techniczną związaną z funkcjonowaniem i obsługą elektrowni wiatrowej nakazuje się prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych,
 - d) po realizacji sieci elektroenergetycznych nakazuje się natychmiastowe przywrócenie gruntów naruszonych przy wykonywaniu tych sieci,
 - e) zaopatrzenie w wodę – nie ustala się,
 - f) odprowadzanie ścieków bytowych – nie ustala się,
 - g) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - i) zaopatrzenie w energię cieplną – nie ustala się,
 - j) zaopatrzenie w gaz – nie ustala się,
 - a) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej,
 - b) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) telekomunikacja – dopuszcza się teleinformatyczne linie światłowodowe;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **001KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację przystanków oraz zatok autobusowych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu oznaczonego symbolem 001KDZ znajduje się w strefie ochrony zespołów zabudowy,
 - b) ochronie poddaje się historyczną zielenią komponowaną – zielenią przydrożną oznaczona na rysunku planu jako aleje i szpalery drzew objęte ochroną zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

- c) w ramach ochrony konserwatorskiej w/w zieleni dopuszcza się zabiegi sanitarne, cięcia pielęgnacyjne, obowiązuje zasada rekompensacji drzew gatunkami szlachetnymi, długowiecznymi;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **002KDL, 003KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację przystanków oraz zatok autobusowych;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **004KDD, 005KDD, 006KDD, 007KDD, 008KDD, 011KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację przystanków oraz zatok autobusowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – dla terenu oznaczonego symbolem 011KDD, zgodnie z rysunkiem, nakazuje się zachowanie reżimów ochronnych związanych z położeniem w granicach Ryjewskiego obszaru chronionego krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) tereny oznaczone symbolem 007KDD i 008KDD znajdują się w strefie ochrony zespołów zabudowy oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego,
 - b) ochronie poddaje się historyczną zielenią komponowaną – zielen przydrożną oznaczona na rysunku planu jako aleje i szpalery drzew objęte ochroną zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - c) w ramach ochrony konserwatorskiej w/w zieleni dopuszcza się zabiegi sanitarne, cięcia pielęgnacyjne, obowiązuje zasada rekompensacji drzew gatunkami szlachetnymi, długowiecznymi;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **009KDW, 010KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 1%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryjewo.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy


Kazimierz Zima

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/245/18

Rady Gminy Ryjewo

z dnia 28 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryjewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Ryjewo, Straszewo, Pułkowice.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 4 października 2017 r. do 3 listopada 2017 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Ryjewo, Straszewo, Pułkowice, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 25 października 2017 r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu – wpłynęły uwagi:

Uwaga nr 1 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłączenie działki nr 1011 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy (dla tej działki wystąpiono o warunki zabudowy)”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 2 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłączenie działki nr 1010 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy oraz funkcji rolniczego wykorzystania”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 3 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 1000 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy oraz funkcji rolniczego wykorzystania”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 4 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 1007 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy oraz funkcji rolniczego wykorzystania”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 5 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 989 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy nieuciążliwej”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 6 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 980 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy nieuciążliwej”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 7 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 1011 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy dla tej działki wystąpiono o wydanie decyzji środowiskowej. Wnosimy o wpisanie możliwości zabudowy wynikającej z wniosku o wydanie decyzji środowiskowej dla tej działki”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 8 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 980 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy w części, na którą nie oddziałuje projektowana farma wiatrowa jak jest to wyodrębnione na sąsiedniej działce 979/2”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 9 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 1010 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy oraz funkcji rolniczego wykorzystania”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 10 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 1007 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy oraz funkcji rolniczego wykorzystania”.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Uwaga nr 11 – z dnia 23 listopada 2017 r.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłącznie działki nr 1000 położonej w miejscowości Mątki z procedury uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego lub wprowadzenia zmian polegających na możliwości zabudowy tej nieruchomości budynkami gospodarczymi mieszkalnymi w ramach gospodarstwa rolnego (siedliskowego) i innej zabudowy oraz funkcji rolniczego wykorzystania”.

Rozstrzygnięcie: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ sporządzający plan miejscowy nie ma możliwości zmiany obszaru opracowania określonego w uchwale intencyjnej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo oraz polityką przestrzenną Gminy Ryjewo.

Przewodniczący Rady
Gminy


Kazimierz Zima

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/245/18
Rady Gminy Ryjewo
z dnia 28 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryjewo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej, budowy, rozbudowy i przebudowy pozostałej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn.zm.).

3. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) porozumienia publiczno-prywatne.

Przewodniczący Rady
Gminy


Kazimierz Zima

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do którego ustanowienia uprawniono Radę Gminy, zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. 2017 r. poz. 1875 z późn.zm.) i Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Zgodnie z Uchwałą nr XX/133/16 Rady Gminy Ryjewo z dnia 28 września 2016 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych: Ryjewo, Straszewo, Pułkowie.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Ryjewo Nr XLII/295/10 z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryjewo.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Gminy podejmuje również:

1)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

2)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Nr XIII/79/15 Rady Gminy Ryjewo z dnia 28 grudnia 2015 r.

W planie miejscowym uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe – ustalenia planu nie naruszają tych wymogów, projektowana zabudowa oraz jej charakter jest ściśle związany z przeznaczeniem terenu wskazanym w planie, dla przeznaczenia terenów określono wskaźniki i parametry zabudowy, które nie naruszają i nie burzą ładu przestrzennego. Spełniono również wymagania w zakresie ładu przestrzennego, poprzez zgodność planu miejscowego z szeregiem przepisów, ustaw, norm oraz rozporządzeń wykonawczych;

2)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzona do uchwalanego planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko zawiera opis środowiska przyrodniczego obszaru objętego planem miejscowym oraz proponuje rozwiązania ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko, wywołane realizacją ustaleń projektu planu;

3)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w planie ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu nie naruszają zasad bezpieczeństwa ludzi i mienia; na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w terenach zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;

5) walory ekonomiczne przestrzeni – niniejszy plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów budynków i funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni;

6) prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z rzeczy i terenu oraz nie naruszają przy tym konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności, działalność realizowana w wyniku ustaleń planu miejscowego oraz jej oddziaływanie nie będzie wykraczać poza granice obszaru objętego planem miejscowym;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan reguluje potrzeby logistyczne w zakresie obronności i bezpieczeństwa, ustalając m.in. zasady lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych;

8) potrzeby interesu publicznego – w prowadzonej procedurze miejscowego planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego zarówno w zakresie racjonalnego zagospodarowania przestrzeni jak i w zakresie formalno-prawnym zapewniając społeczeństwu możliwość udziału w prowadzonych czynnościach;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – w niniejszym planie miejscowym określono zasady budowy, rozbudowy i przebudowy infrastruktury technicznej.

W trakcie czynności proceduralnych zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wystosowanie ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu. W tym czasie istniała możliwość składania wniosków, w tym również za pomocą środków komunikacji elektronicznej. W związku z czym została zachowana jawność i przejrzystość procedury planistycznej.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono na interes publiczny i prawny. Sporządzenie planu poprzedzono analizami ekonomicznymi, społecznymi i środowiskowymi. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają równowagi środowiskowej oraz interesów osób trzecich. W planie określono zasady wyposażenia i rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. Ustalenia te są wiążące i w pełni zapewnią obsługę w zakresie infrastruktury technicznej w zakresie przedmiotowego terenu.

Reasumując, uchwalany plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2 - 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz.1073 z późn.zm.). Należy również podkreślić, że niniejszy plan miejscowy spełnia wymogi określone w art. 41 ust. 1 lit. b ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (jednolity tekst: Dz. U. z 2017r. poz.1023 z późn.zm.), którą wprowadzono zmiany do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszy plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W planie określono zasady lokalizacji nowej zabudowy oraz stawki procentowe. Zmiana przeznaczenia gruntów w planie spowoduje zmianę obciążeń podatkowych właściciela na rzecz gminy. Podatki od gruntów, budynków czy rodzaju działalności będą stanowić jedno ze źródeł dochodów gminy, które mają znaczący wpływ na kształtowanie się budżetu gminy. Gmina będzie miała również dochody z tytułu opłat planistycznych związanych ze wzrostem wartości nieruchomości związane z uchwaleniem planu

miejscowego.

Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.) wraz z dokumentowaniem czynności, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust. 2 ww. ustawy.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady

Gminy


Kazimierz Zima