

# UCHWAŁA NR XLI/288/10

## RADY GMINY RYJEWO

z dnia 30 marca 2010 r.

### w sprawie MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części miejscowości Ryjewo (dz. nr 597/4 i 595).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80 poz. 717; zm. 2004 nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005r. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 oraz Nr 220, poz. 1413 RADA GMINY W RYJEWIE na wniosek Wójta Gminy Ryjewo uchwała co następuje:

### Rozdział 1

#### Ustalenia podstawowe.

**§ 1.** 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Ryjewo z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Ryjewo.

2. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części miejscowości Ryjewo ( dz. nr 597/4 i 595) w granicach opracowania oznaczonych na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały.

3. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na rysunku.
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie organu sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia planu.
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

1. dach ostry (stromy) – należy przez to rozumieć dachy co najmniej dwuspadowe, których połacie są nachylone do poziomu pod kątem co najmniej 30°-45°.

2. działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometyczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów.

3. działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć zarobkową działalność wytwórczą, handlową, budowlaną, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i eksploatacja zasobów naturalnych, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

4. elewacji prestiżowej – oznacza to, że projekt i wykonanie wskazanej w planie elewacji winno być wzbogacone o elementy dekoracyjne i architektoniczne pionowe i/lub poziome.

5. karcie terenu – zaregrowany zapis ustaleń szczegółowych dotyczących określonego terenu wyróżnionego unikalnym literowym symbolem.

6. linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie jest inne niż na terenie sąsiednim.

7. linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć obowiązującą linię

podziałów wewnętrznych na tereny o jednorodnym przeznaczeniu, w tym przypadku podział dróg na różne klasy.

8. ładzie przestrzennym - rozumie się przez to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

9. nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię zabudowy, ograniczająca obszar wewnątrz działki, której nie można przekroczyć, na której dopuszcza się wnoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu innych rodzajów budowli.

10. obiekcie - należy przez to rozumieć budynek lub budowlę lub zespół budynków lub budowli stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej.

11. obowiązującej linii zabudowy - oznacza to linię zabudowy na której musi być ustawiona ściana elewacji frontowej budynku; dopuszcza się przesunięcie przed linię zabudowy na odległość do 2,0 m schodów, ganku, zadaszenia, balkonu lub innych drobnych elementów elewacji budynku.

12. ograniczeniu uciążliwości – oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

13. powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojsć pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnię biologicznie czynną stanowią tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym ogrody, sady, zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne.

14. powierzchni zabudowy kubaturowej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na terenie działki budowlanej po obrysie ścian kondygnacji przyziemnej.

15. przepisach odrębnych (szczególnych) – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

16. przestrzeni publicznej - wszelkie miejsca dostępne powszechnie i nieodpłatnie, fizyczna przestrzeń w której może znaleźć się każda jednostka społeczna. Przykładami przestrzeni publicznych są drogi i ulice, place miejskie czy różne stałe dostępne budowle i budynki stanowiące własność publiczną. Przestrzeniami publicznymi są też zwykle różne formy krajobrazu przyrodniczego stanowiące własność państwową lub gminną. W rozumieniu planu przestrzeń publiczną stanowią tereny wyznaczone pod: drogi, zieleń naturalną, ciągi pieszo - jezdne.

17. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

18. terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi).

19. uciążliwości – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego poniżej obowiązujących norm w przepisach szczególnych.

20. usługach – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe, służące funkcji usługowej w zakresie handlu, usług dla ludności, rzemiosła i wytwórczości.

21. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej, na której jest ona sytuowana.

22. zabudowa nisko-intensywna – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną przez budynki, których wysokość nie przekracza 2 kondygnacji naziemnych.

**§ 3.** 1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów pod określone funkcje;
- 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 5) ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym ustalenie linii zabudowy, gabarytów obiektów oraz wskaźników intensywności zabudowy;
- 6) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny zagrożone powodzią;
- 4) obiekty i tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie dóbr kultury współczesnej.

**§ 4.** 1. Ustala się funkcję terenu dla obszaru objętego planem:

- 1) Funkcja mieszkaniowa zabudowy jednorodzinnej oznaczona symbolem MN;
- 2) Funkcja mieszkaniowo-usługowa oznaczona symbolem MN/U;
- 3) Funkcja komunikacji oznaczona symbolem KDW;

**§ 5.** 1. Ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geologicznych gruntów w miejscach projektowanej lokalizacji obiektów kubaturowych, w celu określenia ich nośności i głębokości zalegania wód podziemnych, które będą miały wpływ na konstrukcje i zabezpieczenia realizowanych obiektów.

**§ 6.** 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o drogi gminne, które łączą obszar planu z wsią oraz o:

- 1) ulice o funkcji wewnętrznej, które stanowią własność lub współwłasność prywatną, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

Ulice, o których mowa oznaczone są na rysunku nr 1 załączniku graficznym do planu.

2. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości nie mniejszej niż:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 gospodarstwo domowe, nie licząc miejsca w garażu;
- 2) dla handlu - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub powierzchni sprzedażowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;
- 3) dla usług rzemiosła - 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej, nie mniej jednak niż dwa miejsca na działce.
- 4) Podać wskaźniki miejsc postojowych w terenie Mn/u

**§ 7.** Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo - usługowa, jej parametry, kształt dachów, linie zabudowy;
- 2) sieci dróg wewnętrznych.

**§ 8.** Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

1. zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;

2. zakaz odprowadzania ścieków do gleby i wód powierzchniowych, podłączenie wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej.

3. zakaz budowy zakładów i obiektów usługowych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających lub mogących wymagać opracowania raportu zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko Dz. U. z dnia 3 grudnia 2004 r.) z wyjątkiem dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

4. odprowadzanie nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu lub rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

1. linię zabudowy od ulicy dla budynków mieszkalnych;

2. gabaryty budynków oraz kształt dachów;

3. tworzenie „zielonych ogrodów” poprzez realizację zieleni przydomowej na działkach zabudowy jednorodzinnej;

4. wprowadzenie zieleni w postaci drzew i krzewów, zgodnej z predyspozycją naturalną gleby.

**§ 10.** 1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdują się będą w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic lub na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Infrastruktura, o której mowa dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej;

b) wodociągowej;

c) kanalizacji sanitarnej;

d) gazowej;

e) światłowodów i sieci telefonicznej.

2. Wszystkie budynki mieszkalne muszą być podłączone do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

3. Nowe linie elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne muszą być skablowane.

4. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką gminy w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu, segregacja odpadów zastępować będzie w miejscu ich powstawania; odpady komunalne wywożone, poprzez służby wyspecjalizowanych przedsiębiorstw, do zakładu utylizacji odpadów; odpady inne wywożone we własnym zakresie na odpowiednie składowiska.

## Rozdział 2

### Ustalenia szczegółowe.

§ 11. 1. Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte są w poszczególnych kartach terenu.  
KARTA TERENU MN

1	Oznaczenie ( symbol cyfrowo-literowy ): <b>1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN</b>
2	Powierzchnia terenu
3	<b>Przeznaczenie, funkcja terenu:</b> 1) Funkcja terenu: a) główna: zabudowamieszkańcowa jednorodzinna, wolnostojąca, nisko-intensywna; b) towarzyszące: wbudowane nieuciążliwe usługi. 1) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, ust.12 niniejszej uchwały). 3) Wykluczenia: a) stacje paliw, warsztaty samochodowe, hurtownie, przemysł lub wytwórczość uciążliwa.
4	Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: 1) Dla terenu MN obowiązują linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku: dla budynku mieszkalnego, dla budynków gospodarczych i garaży z uwzględnieniem ppkt. 2. 2) Budynek gospodarczy na zapleczu budynku mieszkalnego, garaż w linii budynku mieszkalnego, ewentualnie wysunięty lub cofnięty do w stosunku do linii zabudowy budynku mieszkalnego. 3) Pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
5	<b>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</b> 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. 2) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 60%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej.
6	<b>Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury:</b> Nie dotyczy
7	<b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</b> 1) Elewacje budynków realizowane wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej. 2) Obowiązuje elewacja prestiżowa od strony ulicy oznaczona symbolem KDW.
8	Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy: Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji: 1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane: a) na jednej działce jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczy (garaż max 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z budynkiem gospodarczym (garażem) o łącznej powierzchni kubaturowej nie przekraczającej 25 % powierzchni działki; b) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3; c) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media oraz małą architekturę: taką jak pergole, altanki, baseny, oczka wodne itp. 2) Dla projektowanej zabudowy obowiązuje: 2.1. Dla budynków mieszkalnych: a) wysokość budynku – od poziomu terenu do najwyższej kalenicy 9,0-; c) dopuszcza się realizację I kondygnacji podziemnej; d) poziom posadowienia parteru budynku max. nad poziomem terenu; e) dach ostry min. dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna; f) kalenica główna ustawiona: prostopadle do obowiązującej linii zabudowy; g) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach brązu, czerwieni lub

	<p>grafitowym.</p> <p>2.2.Dla budynku gospodarczego (garażu):</p> <p>a) wysokość budynku – od poziomu terenu do kalenicy 2,5 ;</p> <p>b) budynek parterowy;</p> <p>c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;</p> <p>d) poziom posadowienia parteru budynku max. nad poziomem terenu; e) dach dwuspadowy, kąt nachylenia połąci dachu dostosować do użytych materiałów;</p> <p>f) kalenica główna ustawiona tak jak budynek mieszkalnym;</p> <p>g) pokrycie dachu identyczne jak w budynku mieszkalnym.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice wewnętrzne.</p> <p>2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnej działki ( zgodnie z §6 pkt 2).</p>
10	<p><b>Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</b></p> <p>Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:</p> <p>a) szerokość frontu działki wynosząca min. ;</p> <p>b) powierzchnia działki nie mniejsza niż ;</p> <p>c) każda działka będzie miała zabezpieczony dostęp do ulicy wewnętrznej (KDW);</p> <p>d) orientacyjny podział terenu na poszczególne działki pokazano na rysunku planu.</p>
11	<p><b>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</b></p> <p>1) Ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.</p> <p>2) Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 12,0 (np. maszty antenowe, obiekty małej architektury)</p> <p>3) Ogrodzenia od strony ulicy realizować w sposób estetyczny z wykluczeniem elementów betonowych lub siatki (elewacja prestiżowa).</p>
12	<p><b>Zasady obsługi inżynierskiej:</b></p> <p>1) Wszystkie obiekty mieszkalne, usługowe muszą być podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej.</p> <p>2) Ogrzewanie budynków mieszkalnych własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska - preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp.</p> <p>3) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.</p>
13	<p><b>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.</b></p> <p>1)Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości.</p>

1	Oznaczenie ( symbol cyfrowo-literowy): 1.MN/U
2	Powierzchnia terenu:
3	<p><b>Przeznaczenie, funkcja terenu:</b></p> <p>1) <b>Funkcja terenu</b> :teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową:</p> <p>a) w ramach usług: usługi nieuciążliwe takie jak handel, rzemiosło i wytwórczość oraz inne analogiczne do w/w.</p> <p>b) Obowiązuje ograniczenie uciążliwości ( § 2, ust.12 niniejszej uchwały).</p>
4	<p>Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:</p> <p>1) Ustala się linię zabudowy dla obiektu głównego, pozostałe obiekty w ustalonej linii zabudowy lub w głębi działki z zachowaniem przepisów odrębnych.</p>
5	<p><b>Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</b></p> <p>1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.</p> <p>2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 40%; w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.</p>
6	<p>Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p> <p>1) Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską, a także nie znajdują się na nim obiekty kultury współczesnej o wysokiej wartości.</p>
7	<p><b>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</b></p> <p>1) W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.</p> <p>2) Elewacje obiektów realizowane wzdłuż ulic stanowić będą domknięcie przestrzeni publicznej.</p>
8	<p>Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy :</p> <p>Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:</p> <p>1) W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:</p> <p>a) na jednej działce jeden budynek usługowy z mieszkaniem lub oddzielnie jeden budynek usługowy i jeden budynek mieszkalny o łącznej powierzchni zabudowy kubaturowej w obrębie terenu do 40 % ogólnej powierzchni działki;</p> <p>b) udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 5.2.</p> <p>1.1) Dla projektowanej zabudowy budynku mieszkalnego i usługowego z mieszkalnym obowiązuje:</p> <p>a) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy dachu – max .; b) wysokość do II kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym; c) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;</p> <p>d) poziom posadzki parteru max. . n.p.t;</p> <p>e) dach o nachyleniu 30° do 45° dwu lub wielospadowy;</p> <p>f) pokrycie dachu – dachówką lub materiałem dachówko – podobnym, z wyjątkiem pokrycia w kolorze niebieskim i jasnozielonym.</p> <p>1.2) Dla budynku usługowego obowiązuje:</p> <p>a) wysokość I kondygnacja max. do . n.p.t; b) poziom posadzki parteru max. . n.p.t; c) dach o nachyleniu 30° do 45° dwu lub wielospadowy; d) pokrycie dachu takie samo jak na budynku mieszkalnym.</p>
9	<p>Dostępność komunikacyjna, parkingi:</p> <p>1) Bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają ulice wewnętrzne.</p> <p>2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej oraz prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnej działki ( zgodnie z §6 pkt 2).</p>
10	<p><b>Szczegółowe zasady i warunki scalania podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</b></p> <p>1) Ustala się podział terenu na niżej podanych warunkach:</p> <p>a) powierzchnia działki nie mniejsza niż (szerokości frontu działki nie ustala się);</p> <p>b) działka będzie miała zabezpieczony dostęp do drogi wewnętrznej;</p> <p>c) orientacyjny podział terenu na poszczególne działki pokazano na rysunku planu.</p>
11	<b>Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz</b>

	<b>zabudowy:</b> 1) Szczególnie estetycznie realizować elewacje frontowe oraz ogrodzenia od strony ulicy (elewacja prestiżowa).
12	<b>Zasady obsługi inżynierskiej:</b> 1) Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej. 2) Ogrzewanie budynków własne wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia do środowiska – preferowane: energia słoneczna, gaz, energia elektryczna itp. 3) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie gminy.
13	<b>Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę.</b> 1) Ustala się 30 % stawkę pobieraną przez gminę przy sprzedaży nieruchomości z wyłączeniem nieruchomości będących własnością gminy.



**§ 12.** 1. Ustala się system komunikacji na terenie obszaru objętego mpzp oparty na:

1) ulicach wewnętrznych - (KDW).

2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.

1) KDW ulice wewnętrzne, stanowiące połączenie terenów budowlanych z podstawowym układem komunikacyjnym wsi. Do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla terenu ulic wewnętrznych obowiązuje:

a) szerokość pasa drogowego wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi jak na rysunku planu.

3. W liniach rozgraniczających ulice realizowane będą sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla zaopatrzenia w media terenów budowlanych oraz hydrofor do celów ppoż.

**§ 13.** Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną, w tym: sieci elektroenergetyczne, telefoniczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieć gazową dla obsługi projektowanej zabudowy:

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci włączonych do układu sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez operatora systemu dystrybucji z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

1) objętą opracowaniem przestrzeni planu należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym.

2) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze objętym planem oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciw pożarowego.

3) włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego w miejscu wskazanym przez zarządcę sieci.

2. Odprowadzanie ścieków odbywać się będzie do projektowanego układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). Objętą opracowaniem przestrzeni należy uzbroić w sieć ogólnospławnej kanalizacji sanitarnej. Poziom zagłębienia sieci możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego sieci kanalizacyjnej. Sieć prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację sieci na terenach działek prywatnych pod warunkiem uzyskania zgody od jego właściciela.

3. Odprowadzanie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów, po ich uprzednim podczyszczeniu wprowadzić do gruntu lub do lokalnych zagłębień (naturalnych lub sztucznie utworzonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych nie zanieczyszczonych bezpośrednio do gruntu (zgodnie z prawem ochrony środowiska).

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) Rozbudowę systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na:

a) przebudowie istniejących napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia;

b) budowie nowych linii energetycznych kablowych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2) Obowiązuje oświetlenie ulic wewnętrznych.

3) Podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi na warunkach określonych przez właściwy lokalny zakład energetyczny.

5. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne realizowane w pasach ulicznych.

6. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej:

1) sieć gazowa średniego ciśnienia znajdować się będzie w liniach rozgraniczających drogi KDW;

2) docelowo zaopatrzenie budynków w gaz odbywać się będzie z sieci rozdzielczej umieszczonej w drogach wewnętrznych;

3) dopuszcza się realizację sieci gazowej na terenach działek prywatnych pod warunkiem otrzymania zgody właściciela

terenu.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 14. Stwierdza się zgodność uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ryjewo uchwalonego uchwałą Rady Gminy Ryjewo Nr XVI/131/2000 z dnia 22 marca 2000.

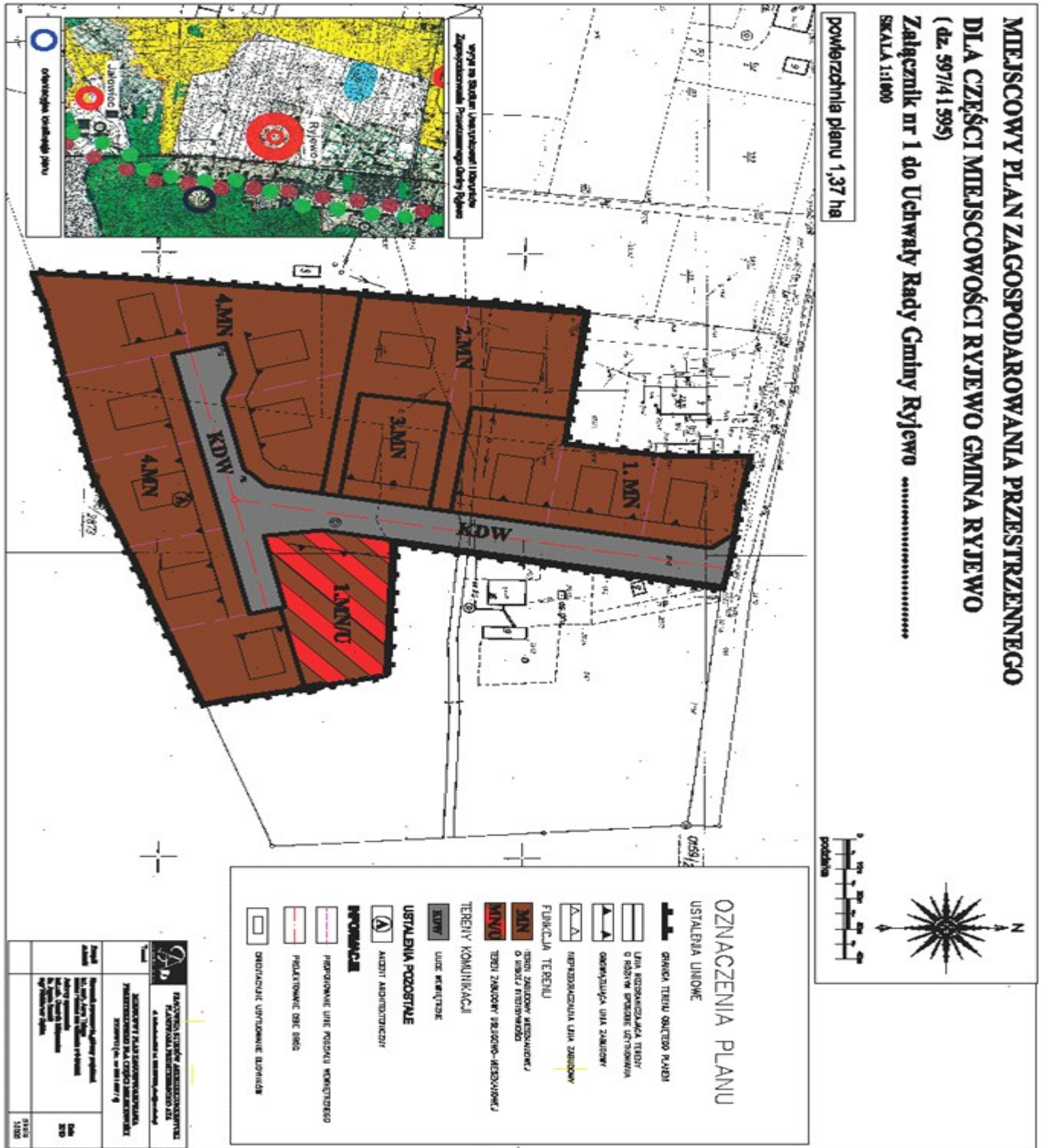
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Kazimierz Zima**

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESZRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RYJEWO (DZ. NR597/4 I 595).**





**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr XLI/288/10  
Rady Gminy Ryjewo  
z dnia 30 marca 2010 r.

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RYJEWO (DZ. NR597/4 I 595).**

Dotyczy: Rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RYJEWO (dz. nr 597/4 i 595) zgodnie z art. 18 ust. 1,2 i 3 oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części miejscowości Ryjewo (dz. nr 597/4 i 595).

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RYJEWO (DZ. NR 597/4 I 595).**

1. Dotyczy: Sposobu realizacji inwestycji zapisanych w MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części miejscowości Ryjewo (dz. nr 597/4 i 595) zgodnie z art. 20 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2. Z opracowanej do projektu MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla części miejscowości Ryjewo (dz. nr 597/4 i 595) koszt inwestycji zapisanych w planie wyniósł będzie 179 080 zł.

W tym:

Koszt wydzielenia geodezyjnego terenów pod drogi 2 000, zł

Koszt budowy dróg 100 000, zł;

Koszt budowy sieci wodociągowej 30 000, zł;

Koszt budowy sieci kanalizacji sanitarnej 30 000, zł;

-----  
Razem 162 000 zł+ Vat

Słownie: sto sześćdziesiąt dwa tysiące zł.

Na finansowanie inwestycji drogowych oraz sieci infrastrukturalnych gmina występować będzie o środki pomocowe. Przy założeniu że współfinansowanie nastąpi w wysokości 30 % kosztów inwestycji tj 48 600 zł pozostałą kwotę tj 113 400 zł gmina przewiduje w ramach własnych środków przeznaczyć na budowę dróg i sieci infrastruktury zrealizacją w ciągu 10 lat.

Gmina ustala wydatkowanie tej kwoty w ciągu 10 lat z podziałem na:

1. 2010r. -kwota -11 340 zł+Vat
2. 2011r. -kwota -11 340 zł+Vat
3. 2012r. -kwota -11 340 zł+Vat
4. 2013r. -kwota -11 340 zł+Vat
5. 2014r. -kwota -11 340 zł+Vat
6. 2015r. -kwota -11 340 zł+Vat

7. 2016r. -kwota-11 340 zł +Vat
8. 2017r. -kwota -11 340 zł +Vat
9. 2018r. -kwota-11 340 zł +Vat
10. 2019r. -kwota-11 340 zł +Vat