

Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego  
w Ciechanowie

ZMIANA  
MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
wsi RYBNO

i

MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
gminy RYBNO  
dotycząca fragmentów wsi Gralewo, Hartowiec, Jeglia, Rumian, Wery

Załącznik do Uchwały

Rady Gminy w Rybnie

nr XXXVII/41/98

z 18 czerwca 1998 r.

ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Ciechanowskiego

nr 25 poz. 126 z 19.08.1998r.

Dyrektor Biura

mgr Barbara Buczek

DYREKTOR  
Wojewódzkiego Biura Planowania  
Przestrzennego w Ciechanowie

  
mgr Barbara Buczek

Zespół autorski opracowania:

projektant arch. Wiesława Wiklińska  
uprawnienia urb. 271/88

asystent tech. Jacek Szymborski

Rok 1998

**UCHWAŁA nr XXXVII/41/98**

**RADY GMINY w RYBNIĘ**

z dnia 18 czerwca 1998 r.

w sprawie zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego wsi Rybno oraz Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rybno dotyczącej fragmentów wsi: Galewo, Hartowiec, Jeglia, Rumian, Wery

Na podstawie art.18 ust. 2 Ustawy z 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym (Dz. U. nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 8 i 26 Ustawy z 7 lipca 1994 r. o gospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz art.7 Ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 16 poz.76)

**Rada Gminy uchwała co następuje:**

**§ 1.**

Dokonać zmiany :

1. Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego wsi Rybno zatwierdzonego Uchwałą nr XIX/30/92 Rady Gminy w Rybnie z 26 sierpnia 1992r (z późniejszymi zmianami).
2. Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rybno zatwierdzonego Uchwałą nr VI/31/89 z 19 lipca 1989r (z późniejszymi zmianami) - zwanej w dalszej części Uchwały „zmianą Planu”.

Zakres zmiany obu Planów ustalony został w Uchwale Rady Gminy w Rybnie nr XXVII/32/97 z 25 czerwca 1997 r.

## § 2.

Zmiany Planów dokonuje się w części graficznej oraz w części tekstowej.

### 1. ZMIANA PLANÓW W CZĘŚCI GRAFICZNEJ:

- 1.1. Zmianę Planu wsi Rybno w części graficznej przedstawia się na planszy podstawowej Planu z 1992 r. w skali 1:5000 (zał. nr 1)
- 1.2. Zmianę Planu gminy Rybno w części graficznej przedstawia się na fragmentach planszy podstawowej Planu z 1989r w skali 1:10 000 (zał. 2, 3, 4, 5, 6, 7,) oraz na fragmentach map zasadniczych w skali 1:5000 z naniesioną klasyfikacją gruntów (zał. 2.1., 3.1., 4.1., 5.1., 6.1.)
- 1.3. Zmiana Planów w części graficznej obowiązują w zakresie:
  - granic terenów objętych opracowaniem,
  - symboli terenów wskazujących na ich przeznaczenie i nawiązujących do ustaleń tekstowych,
  - linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania.

### 2. ZMIANA PLANÓW W CZĘŚCI TEKSTOWEJ :

- 2.1. *W TEKŚCIE PLANU WSI RYBNO* w rozdziale III „Ustalenia realizacyjne dla poszczególnych terenów” wprowadza się następujące zmiany:

symbol i przeznaczenie terenu przed zmianą Planu	numer ewidencyjny działki objętej zmianą Planu	pow. działki objętej zmianą Planu	nowy symbol terenu	ustalenia realizacyjne w wyniku zmiany Planu
92 MN zabudowa mieszkaniowa nierolnicza	400/1 (w części) 401 (w całości)		92MN/Up/97	Zabudowa mieszkaniowa nierolnicza z usługami podstawowymi. Dotychczasowe przeznaczenie terenu rozszerza się przez wprowadzenie funkcji uzupełniającej. Dopuszcza się w granicach terenu usługi podstawowe z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła usługowego, wbudowane lub na działkach wydzielonych.

				<p>Usługi nie mogą dominować ani też kolidować z podstawową funkcją jaką jest mieszkalnictwo oraz nie mogą powodować pogorszenia stanu środowiska.</p> <p>Z zabudowy wyłącza się fragment terenu w części wschodniej, który należy pozostawić w formie naturalnej, nieprzekształconej.</p> <p>Wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i z.t. należy poprzedzić opracowaniem w większej skali, które wskaże szczegółowy sposób zagospodarowania terenu, sieć komunikacji wewnętrznej, zasady podziału na działki i sposób ich zabudowy.</p> <p>Szerokość ul. dojazdowej do projektowanego kompleksu zabudowy nie mniejsza niż 10 m w liniach regulacyjnych.</p> <p>Ulice wewnętrzne dojazdowe szer.8m lub w postaci ciągów pieszo-jezdnych o szer.6m na krótkich odcinkach.</p> <p>Gabaryty budynków - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o nachyleniu połaci 35-45°, z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkaniowych.</p> <p>Dachy kryte dachówką ceramiczną lub dachówką bitumiczną w kolorze czerwonym.</p> <p>Wysokość budynków nie większa niż 8 m (od poziomu terenu do kalenicy).</p> <p>Rozpoczęcie inwestycji należy poprzedzić archeologicznym rozpoznaniem powierzchniowym, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego, przeprowadzeniem archeologicznych badań ratowniczych na koszt inwestora.</p>
75PSBUR	1,2,4,5/2	4,31	75 P,S,B, UR,/97	<p>Ustala się powiększenie terenów pod obiekty przemysłowe, obiekty związane z budownictwem, składy, magazyny, rzemiosło produkcyjne i usługowe. Uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice obszaru 75, 96, 97 ani też wymagać ustanawiania strefy ochrony sanitarnej.</p>
tereny przemysłowe, budownictwa, usług i rzemiosła	11/1, 14,15, 16,28,39,40 37,36,35,33 31/2	9,43	96PSBUR/97	
	(w części) 6,2	4,63	97PSBUR/97	
grunty rolne	72,74,75	2,35	98UR/MN /97	<p>Ustala się przeznaczenie terenu pod rzemiosło usługowe w połączeniu z zabudowa mieszkaniową. Ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice lokalizacji ani też wymagać ustanawiania strefy ochrony sanitarnej.</p>
grunty rolne	907,909	4,08	99P,S/97	<p>Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu pod obiekty przemysłowe i magazynowo-składowe. Dopuszcza się w granicach obszarów również rzemiosło produkcyjne.</p>
	(w części) 494, 495, 496,	4,38	100PS/97	

	497/1, 497/2 498/3,499 (w całości)			Ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykroczyć poza granice obszarów. Rozpoczęcie inwestycji należy poprzedzić archeologicznym rozpoznaniem powierzchniowym, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego, przeprowadzeniem archeologicznych badań ratowniczych na koszt inwestora.
grunty rolne	533/4	1,18	101MN/97	Teren zabudowy mieszkaniowej nierolniczej. Ustala się przebieg ulicy dojazdowej dla obsługi projektowanych działek wzdłuż północnej granicy nieruchomości w postaci sięgacza o szer. 8 m zakończonego zawrotką lub włączonego do istniejącej drogi śródpolnej nr 526. Wielkość działek budowlanych min. 1000 m <sup>2</sup> , szer. nie mniejsza niż 25 m. Gabaryty budynków - 1-1,5 kondygnacji z dachem dwuspadowym - o kierunku kalenicy równoległym do drogi dojazdowej - lub wielospadowym. Wykorzystanie poddasza na cele mieszkaniowe. Garaze na samochody osobowe powiązane z budynkiem mieszkalnym, z wjazdem z poziomu terenu lub w budynku gospodarczym.
2 RPU usługi dla rolnictwa	77	0,45	79 U/MN/97	Zabudowa usługowa z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Ewentualna uciążliwość obiektów nie może wykroczyć poza granice lokalizacji.

2.2. **W TEKŚCIE PLANU GMINY RYBNO** - pkt. 1.2. „Ustalenia do miejscowości (obrębów geodezyjnych)” wprowadza się następujące zmiany:

symbol i przeznaczenie terenu przed zmianą Planu	numer ewidencyjny działki objętej zmianą Planu	pow. działki objętej zmianą Planu	symbol terenu w wyniku zmiany Planu	ustalenia realizacyjne
<b>B1 GRALEWO (str. 31)</b>				
tereny upraw polowych	432	8,24	5MN/97	Zabudowa mieszkaniowa nierolnicza. Jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę mieszkaniową nierolniczą. Dopuszcza się w granicach obszaru również letnie domy mieszkalne. Gabaryty obiektów - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 35-45°. Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 8 m (od poziomu terenu do kalenicy). Minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m <sup>2</sup> , a jej szerokość min. 20 m.

				<p>Drogi wewnętrzne - szerokość w liniach rozgraniczających 8-10 m lub 6 m w formie ciągów pieszo-jezdnych na krótkich odcinkach. Wzdłuż drogi Działdowo-Rybno ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną przez istniejące budynki mieszkalne murowane.</p> <p>Przed wydaniem decyzji ustalającej warunki zabudowy i z.t. należy opracować koncepcję zagospodarowania w skali pozwalającej ustalić zasady podziału terenu i zabudowy.</p>
A13 HARTOWIEC (str. 29)				
tereny upraw polowych	59	0,38	10 MN/97	<p>Zabudowa mieszkaniowa nierolnicza</p> <p>W granicach działki nr 59 dopuszcza się jedno siedlisko przyległe do istniejącej drogi.</p> <p>Powierzchnia działki budowlanej wydzielanej z nieruchomości nr 66 nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, a szerokość 25 m.</p> <p>Działka nr 330 może być zabudowana nie bliżej niż 50 m od brzegu jeziora. Pozostałą część działki pozostawia się w stanie niezmienionym.</p> <p>Wznoszone obiekty powinny nawiązywać do architektury lokalnej. Jako funkcję uzupełniającą w siedlisku dopuszcza się usługi podstawowe wolnostojące lub wbudowane nie kolidujące z mieszkalnictwem.</p> <p>Rozpoczęcie inwestycji należy poprzedzić archeologicznym rozpoznaniem powierzchniowym, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego, przeprowadzeniem archeologicznych badań ratowniczych na koszt inwestora.</p>
	66	0,52	11 MN/97	
	330	0,05	12 MN/97	
A11 JEGLIA (str. 28)				
tereny upraw polowych	92	0,13	5 MN/97	<p>Zabudowa mieszkaniowa nierolnicza</p> <p>Ustala się lokalizację działki budowlanej przy istniejącej drodze śródpolnej nr 82 Gronowo-Jeglia.</p>
A2 RUMIAN (str. 25)				
tereny upraw polowych	134/1	3,30	6 EP/97	<p>Eksploatacja powierzchniowa</p> <p>Ustala się lokalizację kopalni żwiru i pospółki.</p> <p>Rekultywację terenu po eksploatacji złoża należy prowadzić w kierunku leśnym, ewentualnie wodnym.</p> <p>Uruchomienie inwestycji należy poprzedzić archeologicznym rozpoznaniem powierzchniowym, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego (obiekty archeologiczne, warstwa kulturowa) przeprowadzeniem archeologicznych badań ratowniczych.</p>

A8 WERY (str. 27)				
pastwisko - pas przybrzeżny jez. Tarczyńskiego	44/1	0,05	ZN	Ustala się przeznaczenie terenu pod pas zieleni przybrzeżnej jeziora Tarczyńskiego. Działka może być wykorzystana na potrzeby rekreacji bez prawa zabudowy z możliwością wykonania ogrodzenia wyłącznie od strony drogi.

### 3. WPROWADZA SIĘ NASTĘPUJĄCE USTALENIA W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU:

- 3.1. Zaopatrzenie obiektów w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej. Tam, gdzie brak technicznych możliwości podłączenia obiektów do sieci dopuszcza się ujęcia indywidualne.
- 3.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do wiejskiej oczyszczalni ścieków. Tam, gdzie warunki techniczne wykluczają podłączenie obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej lub brak sieci na obecnym etapie, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach szczelnych uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do gruntu. Opróżnianie zbiorników przez wozy asenizacyjne do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Rybnie.
- 3.3. Odpady komunalne gromadzone będą w pojemnikach i okresowo wywożone na gminne składowisko odpadów.
- 3.4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni. Jako źródło energii preferować należy paliwa czyste ekologicznie - gaz, olej opałowy, prąd.
- 3.5. Energia elektryczna z istniejącej sieci SN 15 kV przy pomocy linii NN napowietrznych lub kablowych, na warunkach, które określi Zakład Energetyczny.
- 3.6. Obsługa komunikacyjna zbiorcza w oparciu o istniejącą sieć dróg publicznych.

## § 3.

W związku z ustaleniami § 2 wyraża się zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele niérolnicze o łącznej powierzchni 40,15, w tym:

w kl. IV - 2,22

w kl. V - 10,31

w kl. VI - 26,92

## § 4.

Ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowaną zmianą planu.

## § 5.

Uchyła się Uchwałę nr VI/31/89 Gminnej Rady Narodowej z 19 lipca 1989 r. (z późniejszymi zmianami) oraz Uchwałę nr 19/30/92 Rady Gminy w Rybnie z 26 sierpnia 1992 r. (z późniejszymi zmianami) w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą zmianą Planu oraz w zakresie wprowadzonych ustaleń realizacyjnych.

## § 6.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Rybnie.

## § 7.

Uchwała wchodzi w życie w 14 dni po ogłoszeniu jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Ciechanowskiego.

Przewodniczący

Rady Gminy

Stanisław Markowski