

**UCHWAŁA NR XXIV/185/2013  
RADY GMINY RYCZYWÓŁ**

z dnia 20 marca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 r. w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Ryczywół uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół” (zatwierdzonym uchwałą Nr X/61/2000 Rady Gminy w Ryczywole dnia 16 lutego 2000 r.).

2. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem zmiany planu”, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej;
- 2) załącznik Nr 2 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryczywół o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik Nr 3 - stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryczywół, o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy tj sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętego przez wszystkie budynki w stanie wykończonym na działce, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 4) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, niebędące urządzeniem reklamowym; pod pojęciem szyldu rozumie się również różne formy pylonów o wysokości nie większej niż 15 m;
- 5) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

6) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) teren pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub zabudowę usługową, oznaczony symbolem **P/U** ;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN** ;
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **KDW** .

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem wynikających z procesów technologicznych,
  - b) urządzeń reklamowych, z wyjątkiem umieszczanych na elewacjach budynków, o powierzchni urządzenia nie przekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a,
  - b) szyldów i tablic informacyjnych,
  - c) ogrodzeń, z zastrzeżeniem, że od strony drogi publicznej, położonej poza granicą zmiany planu, lokalizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub w formie żywopłotu,
  - d) obiektów małej architektury.

§ 5. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) na terenie działki budowlanej lokalizację miejsc przystosowanych do segregacji odpadów komunalnych, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie wykorzystania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) na terenie **MN** uzyskanie wymaganych standardów w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 6) zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;
- 8) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej oraz ich wtórne wykorzystywanie;
- 9) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych.

§ 6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **P/U** ustala się:

- 1) *lokalizację zabudowy, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku zmiany planu;*
- 2) *zakaz lokalizacji:*
  - a) *stacji paliw,*
  - b) *wytwórni mas bitumicznych,*
  - c) *nowych elektrowni wiatrowych,*
  - d) *obiektów składowania i magazynowania odpadów,*

- e) *biogazowni,*
- f) *grzebowisk zwłok zwierzęcych,*
- g) *obiektów służących hodowli zwierząt,*
- h) *tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem przekryć namiotowych;*
- 3) *powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 55 %;*
- 4) *udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej nie mniejszy niż 15%;*
- 5) *lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;*
- 6) *współczynnik intensywności nie mniejszy niż 0,4 i nie większy niż 1,2;*
- 7) *wysokość nie większą niż 9,0 m dla budynków, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,*
- 8) *dowolną geometrię dachów;*
- 9) *dopuszczenie lokalizacji:*
  - a) *dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych,*
  - b) *urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń zmiany planu,*
  - c) *zabudowy na granicy działki, z wyjątkiem granic działek stanowiących jednocześnie linię rozgraniczającą terenu P/U,*
  - d) *kondygnacji podziemnych wysuniętych poza obrys budynków;*
- 10) *dostęp do przyległej drogi publicznej lub poprzez drogi wewnętrzne.*

§ 7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem **MN** , ustala się:

- 1) *lokalizację zabudowy zgodnie z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku zmiany planu, z zastrzeżeniem § 11, pkt 3;*
- 2) *zagospodarowanie terenu jako fragmentu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tworzącej funkcjonalną całość z terenami przyległymi, położonymi poza zmianą planu;*
- 3) *powierzchnię zabudowy terenu nie większą niż 45%;*
- 4) *współczynnik intensywności nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;*
- 5) *powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% terenu;*
- 6) *wysokość nie większą niż 9,0 m, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;*
- 7) *dowolną geometrię dachów;*
- 8) *dopuszczenie lokalizacji garażu lub budynku gospodarczego;*
- 9) *dopuszczenie zabudowy na granicy działki;*
- 10) *dostęp do drogi publicznej położonej poza granicą zmiany planu.*

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie drogi oznaczonej symbolem **KDW** ustala się:

- 1) *linie rozgraniczające terenu, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;*
- 2) *lokalizację jezdni;*
- 3) *dopuszczenie lokalizacji jednostronnego chodnika;*
- 4) *dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.*

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) *zakazuje się lokalizacji budynków na terenie **KDW** ;*

2) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu przebiegu podziemnych tras sieci infrastruktury technicznej, w tym m.in. kolektora sanitarnego, sieci wodociągowej.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru zmiany planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) na terenach komunikacji dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone zmianą planu, elementów układu komunikacyjnego;
- 3) na terenie P/U nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej,
  - b) systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) skablowanie napowietrznej linii energetycznej z możliwością przełożenia;
- 5) w przypadku braku technicznej możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg, dopuszczenie lokalizacji tej sieci poza pasami drogowymi, na terenach przyległych.

**§ 12.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryczywół.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/185/2013

Rady Gminy Ryczywół

z dnia 20 marca 2013 r.

Zalacznik1.PDF

**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rycywół o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Rycywół z dnia 25 czerwca 2003 r. w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1. Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

1. **uwaga dotyczy:** sprzeciwu wobec przeprowadzaniu zmian w ww. uchwale, w tym sprzeciwu wobec lokalizacji zabudowy usługowo - przemysłowej na działkach przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zakazem prowadzenia działalności gospodarczej.

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** zagospodarowanie działek objętych zmianą planu wynika przede wszystkim z intencji Rady Gminy Rycywół zawartej w uchwale o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Rycywół z dnia 25 czerwca 2003 roku w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej.

Jednym z założeń zmiany planu było umożliwienie przekształcenia terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na zabudowę usługowo – przemysłową, tak by umożliwić rozwój i funkcjonowanie zakładu uprawy pieczarek. Ważnym argumentem jest fakt, iż gmina Rycywół jest gminą przede wszystkim o charakterze rolniczym, stąd nie dysponuje zbyt dużą rezerwą terenów pod rozwój funkcji usługowo – produkcyjnych, będących źródłem miejsc pracy. Mając jednak na uwadze bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parametry zabudowy i ograniczenia dla funkcji usługowo – przemysłowej podporządkowane zostały minimalizowaniu konfliktów społecznych.

2. **uwaga dotyczy:** sprzeciwu wobec likwidacji drogi wewnętrznej.

**rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** intencją zmiany ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była likwidacja drogi wewnętrznej. Jednak w wyniku analizy zdecydowano się skrócić ww. drogę do minimum (zgodnie z udziałem procentowym w gruncie). W zmianie planu, w stosunku do planu obowiązującego, zaprojektowano dostęp do drogi publicznej. Zapewniono dostęp do działek budowlanych zlokalizowanych przy Os. Przyjaźni poprzez nowy, bezpośredni zjazd z drogi powiatowej – ul. St. Mikołajczyka (podczas procedury planistycznej uzyskano pozytywne uzgodnienie Zarządu Dróg Powiatowych). W związku z powyższym utrzymanie drogi wewnętrznej w takim kształcie jak w obowiązującym planie uznano za bezzasadne.

3. **uwaga dotyczy:** sprzeciwu wobec skablowaniu linii elektroenergetycznej

**rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** skablowanie linii elektroenergetycznej ma na celu ograniczenie uciążliwości jakie wynikają z lokalizacji linii napowietrznej i likwidacji stref uniemożliwiających zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie linii. Przyczyni się do „uwolnienia” gruntu znajdującego się bezpośrednio pod linią i przeznaczenia go pod funkcje usługowo – produkcyjną lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tworzącej funkcjonalną całość z terenami przyległymi, położonymi poza zmianą planu.

Ważnym argumentem jest również fakt, iż z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego zostanie usunięty element negatywnie oddziałujący na otoczenie.

## **§ 2. Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

**uwaga dotyczy:** sprzeciwu wobec przeprowadzaniu zmian w ww. uchwale, w tym sprzeciwu wobec lokalizacji zabudowy usługowo - przemysłowej na działkach przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zakazem prowadzenia działalności gospodarczej.

### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** zagospodarowanie działek objętych zmianą planu wynika przede wszystkim z intencji Rady Gminy Ryczywół zawartej w uchwale o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 roku w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej.

Jednym z założeń zmiany planu było umożliwienie przekształcenia terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na zabudowę usługowo – przemysłową, tak by umożliwić rozwój i funkcjonowanie zakładu uprawy pieczarek. Ważnym argumentem jest fakt, iż gmina Ryczywół jest gminą przede wszystkim o charakterze rolniczym, stąd nie dysponuje zbyt dużą rezerwą terenów pod rozwój funkcji usługowo – produkcyjnych, będących źródłem miejsc pracy. Mając jednak na uwadze bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parametry zabudowy i ograniczenia dla funkcji usługowo – przemysłowej podporządkowane zostały minimalizowaniu konfliktów społecznych.

## **§ 3. Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**uwaga dotyczy:** sprzeciw wobec lokalizacji zabudowy usługowo – przemysłowej.

### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** zagospodarowanie działek objętych zmianą planu wynika przede wszystkim z intencji Rady Gminy Ryczywół zawartej w uchwale o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 roku w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej.

Jednym z założeń zmiany planu było umożliwienie przekształcenia terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na zabudowę usługowo – przemysłową, tak by umożliwić rozwój i funkcjonowanie zakładu uprawy pieczarek. Ważnym argumentem jest fakt, iż gmina Ryczywół jest gminą przede wszystkim o charakterze rolniczym, stąd nie dysponuje zbyt dużą rezerwą terenów pod rozwój funkcji usługowo – produkcyjnych, będących źródłem miejsc pracy. Mając jednak na uwadze bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parametry zabudowy i ograniczenia dla funkcji usługowo – przemysłowej podporządkowane zostały minimalizowaniu konfliktów społecznych.

## **§ 4. Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

1. **uwaga dotyczy:** sprzeciw wobec likwidacji drogi wewnętrznej o numerze 455/17.

### **rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** intencją zmiany ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była likwidacja drogi wewnętrznej. Jednak w wyniku analizy zdecydowano się skrócić ww. drogę do minimum (zgodnie z udziałem procentowym w gruncie). W zmianie planu, w stosunku do planu obowiązującego, przeprojektowano dostęp do drogi publicznej. Zapewniono dostęp do działek budowlanych zlokalizowanych przy Os. Przyjaźni poprzez nowy, bezpośredni zjazd z drogi powiatowej – ul. St. Mikołajczyka (podczas procedury planistycznej uzyskano pozytywne uzgodnienie Zarządu Dróg Powiatowych). W związku z powyższym utrzymanie drogi wewnętrznej w takim kształcie jak w obowiązującym planie uznano za bezzasadne.

2. **uwaga dotyczy:** sprzeciw wobec przekształcaniu działek nr 455/21 i 455/22 z zabudowy mieszkaniowej na zabudowę przemysłowo – usługową.

### **rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**uzasadnienie:** zagospodarowanie działek objętych zmianą planu wynika przede wszystkim z intencji Rady Gminy Ryczywół zawartej w uchwale o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 roku w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej.

Jednym z założeń zmiany planu było umożliwienie przekształcenia terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na zabudowę usługowo – przemysłową, tak by umożliwić rozwój i funkcjonowanie zakładu uprawy pieczarek. Ważnym argumentem jest fakt, iż gmina Ryczywół jest gminą przede wszystkim o charakterze rolniczym, stąd nie dysponuje zbyt dużą rezerwą terenów pod rozwój funkcji usługowo – produkcyjnych, będących źródłem miejsc pracy. Mając jednak na uwadze bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, parametry zabudowy i ograniczenia dla funkcji usługowo – przemysłowej podporządkowane zostały minimalizowaniu konfliktów społecznych.

**§ 5. Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

**uwaga dotyczy:** zmniejszenia stawki o której mowa w art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziom 1-5%.

**rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**uzasadnienie:** zgodnie z art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.”

**WW.** opłatę należy określić na etapie sporządzania planu miejscowego i jest ona zapisana w części tekstowej uchwały planu bądź zmiany planu. Wysokość tej opłaty zależy od polityki gminy w ww. zakresie.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryczywół o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 r. w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie realizacji drogi wewnętrznej przewidzianej w zmianie planu prowadzone będą przez prywatnych właścicieli tej drogi.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży utrzymanie i rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Ryczywół oraz na podstawie przepisów odrębnych..

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu. Finansowanie inwestycji będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) udział właścicieli nieruchomości a także inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. z:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) kredytów i pożyczek bankowych,
  - c) innych środków zewnętrznych.

### **Uzasadnienie**

1. Obszar będący przedmiotem niniejszej uchwały położony jest w całości na terenie gminy Ryczywół i obejmuje swymi granicami teren zlokalizowany w północno-zachodniej części miejscowości Ryczywół, w bezpośrednim sąsiedztwie ul. St. Mikołajczyka. Najbliższe sąsiedztwo obszaru opracowania stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (od strony zachodniej, wschodniej i częściowo od strony północnej) oraz droga powiatowa o nawierzchni asfaltowej (ul. St. Mikołajczyka). W bezpośrednim sąsiedztwie granic przedmiotowego obszaru przebiega także droga gruntowa (umożliwiająca obsługę zabudowy zlokalizowanej poza granicami). W dalszej odległości zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny parku oraz tereny użytkowane rolniczo.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,7 ha.

2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Ryczywół nr VII/50/2011 z dnia 11 maja 2011 r. zmienionej uchwałą Nr X/72/2011 z dnia 28 września 2011 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 roku w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było

- skablowaniu linii wysokiego napięcia znajdującej się na terenie oznaczonym w obowiązującym planie Z/E i podział działki 455/14 w celu scalenia jej z działkami sąsiednimi,
- na terenie działek nr 455/21 oraz 455/22 zmiany sposobu przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej na teren zabudowy usługowej lub przemysłowej tzn.U/P,
- zlikwidowanie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7KD z możliwością przeznaczenia jej na funkcję np. parkingu.
- możliwość podzielenia działki nr 455/17 oraz scalania jej z działkami sąsiednimi.
- zmiana przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem U/P z terenów zabudowy usług i produkcji spożywczej, na tereny zabudowy usługowo-przemysłowej,
- możliwość wprowadzenia przydomowej elektrowni wiatrowej na terenach przemysłowo usługowych.

3. Jednym z założeń zmiany planu było umożliwienie przekształcenia terenów z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługowo – przemysłową, tak by umożliwić rozwój i funkcjonowanie zakładu uprawy pieczarek. Parametry zabudowy i ograniczenia dla funkcji usługowo – przemysłowej podporządkowane zostały przede wszystkim bezpośrednio sąsiedztwu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dlatego też, w projekcie zmiany planu znalazł się zakaz dotyczący lokalizowania nowych elektrowni wiatrowych, droga wewnętrzna nie została zlikwidowana, a jedynie skrócona do minimum (zgodnie z udziałem procentowym w gruncie). Zapewniono dostęp do działek budowlanych zlokalizowanych przy Os. Przyjaźni poprzez nowy, bezpośredni zjazd z drogi powiatowej – ul. St.Mikołajczyka (podczas procedury planistycznej uzyskano pozytywne uzgodnienie Zarządu Dróg Powiatowych). Wprowadzono również wymóg skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej.

4. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 roku w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej sporządzono nie naruszając ustaleń Studium.

5. Dla projektu zmiany planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

6. Projekt zmiany planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia. Po uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej doprecyzowano zapisy dotyczące parametrów zabudowy, uzupełniono rysunek o obiekty liniowe infrastruktury technicznej. W wyniku uzgodnień z Zarządem Województwa Wielkopolskiego, Urzęd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego, Departament Infrastruktury uzupełniono rysunek projektu zmiany planu o strefę zieleni izolacyjnej po wschodniej stronie zakładu uprawy pieczarek.

7. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 15 stycznia do 13 lutego 2013 r., wraz ze zorganizowaniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 4 lutego 2013 r. W nieprzekraczalnym terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 27 lutego 2013 r., wpłynęło 5 pism z uwagami do projektu zmiany planu, co dało w sumie 13 uwag. Wójt Gminy Ryczywół na spotkaniu w dniu 8 marca 2013 r. postanowił nie uwzględnić 6 uwag w całości, 2 uwagi zostały częściowo nieuwzględnione, natomiast 5 uwag uwzględniono w całości.

8. Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr VI/62/2003 Rady Gminy Ryczywół z dnia 25 czerwca 2003 roku w części dotyczącej skablowania linii energetycznej, zlikwidowania drogi wewnętrznej, zmiany przeznaczenia terenów z zabudowy przemysłowej i produkcyjnej spożywczej na tereny zabudowy usługowo – przemysłowej, budowy przydomowej elektrowni wiatrowej, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.