DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 września 2026 r.

Poz. 6455

Podpisany przez:
Karina Ewa Wiśniewska
Data: 02.09.2026 12:39:36

UCHWAŁA NR XXIV/198/2026
RADY GMINY RYCZYWÓŁ

z dnia 28 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na obszarze w miejscowości Ryczywół w rejonie ulicy Makowej, Wrzosowej oraz Chabrowej (obręb Ryczywół), gmina Ryczywół

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), a także w związku z Uchwałą Nr IX/76/2025 Rady Gminy Ryczywół z dnia 28 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na obszarze w miejscowości Ryczywół w rejonie ulicy Makowej, Wrzosowej oraz Chabrowej (obręb Ryczywół), gmina Ryczywół, Rada Gminy Ryczywół uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na obszarze w miejscowości Ryczywół w rejonie ulicy Makowej, Wrzosowej oraz Chabrowej (obręb Ryczywół), gmina Ryczywół, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryczywół, przyjętego Uchwałą Nr XXII/187/2020 Rady Gminy Ryczywół z dnia 4 grudnia 2020 r., zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na obszarze w miejscowości Ryczywół w rejonie ulicy Makowej, Wrzosowej oraz Chabrowej (obręb Ryczywół), gmina Ryczywół”, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryczywół o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do uchwały.

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

1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;

3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu, określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;

5) **sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym;

7) **robotach budowlanych** – należy przez to rozumieć roboty budowlane zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;

8) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć jeden budynek, w którym można wydzielić jeden lokal mieszkalny oraz jeden lokal użytkowy o powierzchni użytkowej zawierającej się w przedziale od 30 do 50% powierzchni całkowitej budynku.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**;

3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**;

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**;

5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZM**;

6) tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**.

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

1) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy, jej funkcji, gabarytów, geometrii dachu oraz prowadzenia przy niej robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie lokalizacji:

a) kondygnacji podziemnych,

b) dojść i dojazdów,

c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12,0 m;

3) zakaz lokalizacji:

a) usług handlu wielkopowierzchniowego,

b) biogazowni.

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

1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej oraz drogowej;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach:

a) **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

c) **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

d) **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczoną na rysunku planu;

2) w granicach strefy wskazanej w pkt 1 nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW**, **7MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat;

3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

8) maksymalną wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 9,0 m,

   b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 5,0 m;

9) stosowanie dachów stromych;

10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m^2;

12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez tereny dróg wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych, w zabudowie wolnostojącej;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat;

3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6;

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

8) maksymalną wysokość zabudowy:

   a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym nie więcej niż 9,0 m,

b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 5,0 m;

9) stosowanie dachów stromych;

10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej: 600 m^2,

b) dla zabudowy usługowej 800 m^2;

12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez tereny dróg wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. Na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się:

1) lokalizacje dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR** ustala się:

1) lokalizację dróg wewnętrznych;

2) zagospodarowanie pasa drogowego – przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej w ramach zabudowy zagrodowej;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat, a także budynków związanych z produkcją rolną, obiektów i budowli rolniczych, hodowlanych oraz ogrodniczych;

3) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;

5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;

8) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9,0 m,

b) dla budynków pomocniczych i wiat nie więcej niż 7,0 m,

c) dla pozostałych budynków, obiektów i budowli rolniczych nie więcej niż 12,0 m;

9) stosowanie dachów płaskich lub stromych;

10) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez tereny dróg wewnętrznych.

§ 14. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

1) lokalizację parku, skweru lub zieleńca;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci, wiat oraz ścieżek i kładek pieszo-rowerowych;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

5) maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m;

6) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 15. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie granic i sposobów 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.

§ 16. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną szerokość frontu działki: 25,0 m;

2) minimalną powierzchnię działki: 600 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) strefę ochronną od granicy obszaru kolejowego, w której obowiązuje nakaz uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów, a także zasad lokalizacji zieleni, w tym drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla terenów zlokalizowanych w strefach sanitarnych od cmentarza.

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

1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg pieszo-rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

2) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów, w tym miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1,5 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

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

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;

4) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 5 i 6;

5) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;

6) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

10) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami o odpadach.

11) zaopatrzenie w ciepło z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;

13) dopuszczenie lokalizacji linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

§ 20. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów **MNW**, **MNW-U**, **RZM:** 30%;

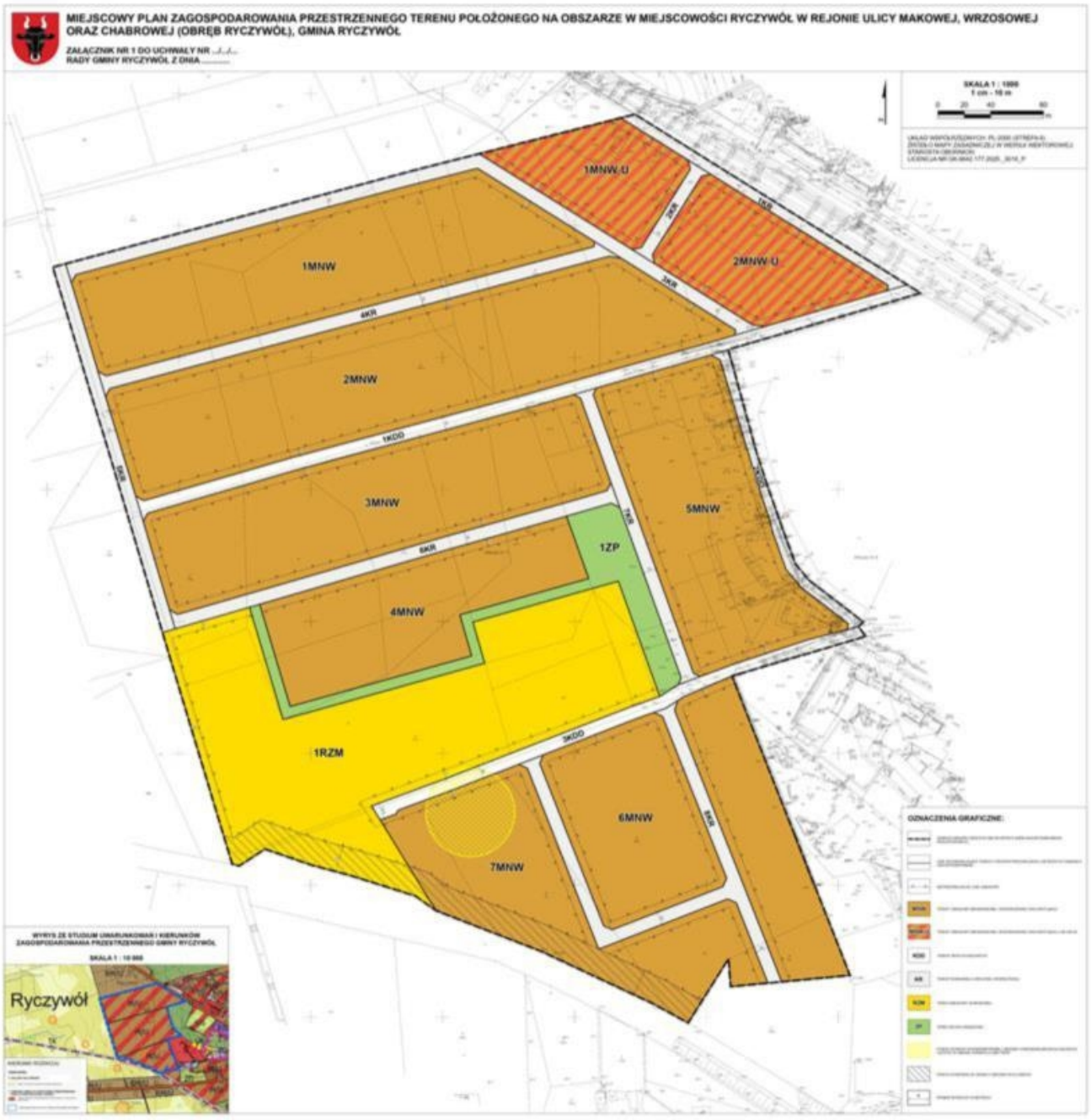
2) dla pozostałych terenów: 0,1%.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryczywół.

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

Przewodniczący Rady Gminy Ryczywół
(-) Szymon Chmielewski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/198/2026
Rady Gminy Ryczywół
z dnia 28 sierpnia 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/198/2026

Rady Gminy Ryczywół

z dnia 28 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryczywół o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Ryczywół rozstrzyga, co następuje:

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

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;

2) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej;

3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;

4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

   a) dotacji unijnych,

   b) dotacji samorządu województwa,

   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

   d) kredytów i pożyczek bankowych,

   e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/198/2026
Rady Gminy Ryczywół
z dnia 28 sierpnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę