

z dnia 24 marca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Ryglice dla wsi Uniszowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr VIII/59/19 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa na wniosek Burmistrza Ryglic, Rada Miejska Orzesze uchwała, co następuje:

Rada Miejska w Ryglicach:

1. Stwierdza, że przyjęte ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryglice” przyjętego uchwałą nr LVI/432/18 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 13 listopada 2018 r.

2. Uchwała:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RYGLICE DLA WSI UNISZOWA**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa w dalszej części określany „planem” obejmuje obszar określony na rysunku planu.

2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej część uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie ewidencyjnej, w skali 1:2000 podzielony na arkusze, w tym arkusz zawierający legendę rysunku planu oraz wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryglice”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania; zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ryglicach o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszego planu jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;

Sporządził: *Elżbieta Witek*

Z up. Burmistrza

mgr Elżbieta Witek
Starszy inspektor

- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący sposób użytkowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż przeznaczenie podstawowe, uzupełniający sposób zagospodarowania działki budowlanej lub działki nie przeznaczonej do zabudowy w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) gospodarstwie rolnym – należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć, dach lub stropodach o spadku do 12 stopni;
- 7) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć zabudowę rekreacji indywidualnej, o której mowa w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie mogą być wysunięte fasady i ściany nowych budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, gzymsów, okapów, ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach, ganków, wiatrołapów wysuniętych przed linię do 2,0 m;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć, procentowy udział sumy wszystkich powierzchni zabudowy obiektów budowlanych z wyłączeniem masztów i słupów zlokalizowanych w obszarze działki budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 13) powierzchni zabudowy obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć, powierzchnię wyznaczoną przez rzutowanie na powierzchnię terenu wszystkich krawędzi zewnętrznych obiektów budowlanych;
- 14) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć właściwe dla przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, niezbędne dla poprawnego funkcjonowania i zagospodarowania, elementy urządzenia terenu w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej, w szczególności dojazdów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) różnych form zieleni oraz małej architektury,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami – wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu,
 - b) w przypadku budynków – wysokość, o której mowa w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 16) starodrzewiu – należy przez to rozumieć drzewostan o przekroczonym wieku rębności, w późnej fazie rozwoju, wykazujący osłabione zdolności przyrostu wysokości i grubości.

§ 3.1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne i tekstowe:

- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) numer i symbol przeznaczenia terenów;
- 5) symbol identyfikujący podstawowe przeznaczenie terenu:
 - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - c) ML – tereny zabudowy letniskowej,
 - d) MR1 – tereny zabudowy zagrodowej,
 - e) MR2 – tereny zabudowy agrostorystycznej,
 - f) UU - tereny zabudowy usługowej,
 - g) US - tereny sportu i rekreacji,
 - h) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
 - i) IT – tereny infrastruktury technicznej,
 - j) R – tereny rolne,
 - k) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - l) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
 - m) ZL – tereny lasów,
 - n) WP - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - o) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - p) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - q) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - r) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obszary i obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie;
- 8) obiekty małej architektury objęte ochroną w planie.

2. Oznaczenia występujące na rysunku planu obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) stanowiska archeologiczne;
- 2) korytarz Ekologiczny Pogórze Ciężkowickie;
- 3) obszar Chronionego Krajobrazu Pogórze Ciężkowickiego;
- 4) park Krajobrazowy Pasma Brzanki;
- 5) obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk „Ostoja w Paśmie Brzanki” – PLH120047;
- 6) lokalne korytarze migracji zwierząt;
- 7) osuwiska aktywne ciągłe;
- 8) osuwiska aktywne okresowo;
- 9) osuwiska nieaktywne;
- 10) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi;

- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 12) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

3. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny, w szczególności:

- 1) tereny potencjalnie narażone na ryzyko podtopień wg planu ewakuacji ludności, zwierząt i mienia II stopnia;
- 2) szlaki turystyczne;
- 3) sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia;
- 4) sieć elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 5) sieć telekomunikacyjna;
- 6) sieć gazowa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne obowiązujące na obszarze planu

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

- 1) zasady kształtowania wysokości zabudowy:
 - a) wysokości budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w rozdziale 3,
 - b) wysokość obiektów małej architektury – nie więcej niż 5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych nie będących budynkami – nie więcej niż 20 m;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania, użytkowania terenu oraz istniejącej zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się możliwość nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, a także odbudowy, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem terenów i stref dla których możliwość zabudowy jest wykluczona;
- 4) w przypadku rozbudowy, przy przekroczeniu w stanie istniejącym ustalonych w niniejszym planie parametrów i wskaźników zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy o 10% nie więcej jednak niż 50 m²;
- 5) zabudowę należy realizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni;

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

- 1) niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń obowiązującymi są wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - b) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,
 - c) lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, za wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3,
 - d) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi,

- e) zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów za wyjątkiem magazynowania odpadów komunalnych przez pierwotnego wytwórcę odpadów;
- f) wprowadzania nowych funkcji lub działalności, które prowadzą do zakłócenia spływu lub retencji wód,
- g) likwidacji istniejących cieków wodnych oraz sieci melioracyjnych, za wyjątkiem dopuszczeń określonych w pkt. 3;

3) dopuszcza się:

- a) realizację dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności,
- b) realizację inwestycji celu publicznego,
- c) realizację obiektów budowlanych związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- d) przebudowę i remont sieci melioracyjnej, w tym jej skanalizowanie,
- e) dopuszcza się działania o charakterze remontu lub zmiany technologii na mniej uciążliwą dla środowiska w przedsięwzięciach naruszających ustalenia pkt. 1.

2. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ochronie przed hałasem podlegają tereny, nieruchomości i działki, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, położone w terenach o symbolach: MN, MNU, ML, MN1, MR2, US oraz usługi społeczne z zakresu oświaty, opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, a także zabudowa usług turystycznych położone w terenach o symbolach UU;
- 2) w miejscach występowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody.

5. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakaz ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

6. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

7. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się:

- 1) Korytarz Ekologiczny Pogórza Ciężkowickie, w zasięgu którego obowiązują przepisy związane z ochroną przyrody;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Pogórza Ciężkowickiego, w zasięgu którego obowiązują przepisy związane z ochroną przyrody, w szczególności Uchwała nr XLVIII/754/18 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pogórza Ciężkowickiego;
- 3) Park Krajobrazowy Pasma Brzanki, w zasięgu którego obowiązują przepisy związane z ochroną przyrody, w szczególności Uchwała nr XXXV/535/17 Sejmiku Województwa Małopolskiego z dnia 24 kwietnia 2017 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Pasma Brzanki;
- 4) Obszar Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk „Ostoja w Paśmie Brzanki” – PLH120047, w zasięgu którego obowiązują przepisy związane z ochroną przyrody.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się chronione prawem zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowiska archeologiczne:

- a) stanowisko: 106-67/112, ślad osadniczy, epoka kamienia, prahistoria,
 - b) stanowisko: 106-67/113, ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - c) stanowisko: 106-67/70, ślad osadniczy, neolit,
 - d) stanowisko: 106-67/104, ślad osadniczy, prahistoria, kultura łużycka,
 - e) stanowisko: 106-68/15, ślad osadniczy, epoka kamienia,
 - f) stanowisko: 106-68/19, osada, ślad osadniczy, prahistoria, późne średniowiecze,
 - g) stanowisko: 106-67/105, ślad osadniczy, kultura łużycka, kultura przeworska,
 - h) stanowisko: 106-67/106, ślad osadniczy, neolit;
- 2) stanowiska archeologiczne podlegają ochronie na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 3) wyznacza się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie:
- a) dom, Uniszowa 15 (dz. ewidencyjna nr 115/3), I połowa XX w. (numer porządkowy 1),
 - b) obora, Uniszowa 15 (dz. ewidencyjna nr 115/3), I połowa XX w. (numer porządkowy 2),
 - c) stodoła, Uniszowa 15 (dz. ewidencyjna nr 115/3), I połowa XX w. (numer porządkowy 3),
 - d) dom, Uniszowa 43 (dz. ewidencyjna nr 80/3), I połowa XX w. (numer porządkowy 4),
 - e) dwór w założeniu dworsko – parkowym, Uniszowa 10 (dz. ewidencyjna nr 141/1), 1880 r. (numer porządkowy 5);
- 4) dla obiektów o których mowa w pkt.3 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
- a) ochrona gabarytów budynków i ich kształtu, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania bryły i formy, to jest: kąta spadku dachów, wysokości kalenicy, podziałów architektonicznych, ilości i wysokości kondygnacji, utrzymania historycznej kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia oraz podziałów, detalu architektonicznego,
 - b) utrzymanie materiałów elewacyjnych o ile zachowane są tradycyjne,
 - c) utrzymanie pokrycia dachowego o ile zachowane jest tradycyjne,
 - d) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, na elewacjach od strony przestrzeni publicznych,
 - e) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy przy nawiązaniu części dobudowywanej, do części istniejącej obiektu z zachowaniem:
 - proporcji i gabarytów budynków,
 - wysokości i spadków dachu,
 - wielkości, proporcji i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
 - materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
- 5) wyznacza się obszary zabytkowe objęte ochroną w planie:
- a) zespół dworsko – parkowy, Uniszowa 10 (dz. ewidencyjna nr 141/1 oraz 141/2), XIX w. (numer porządkowy 6),
 - b) park w założeniu dworsko – parkowym, Uniszowa 10 (dz. ewidencyjna nr 141/1 oraz 141/2), XIX w. (numer porządkowy 7);
- 6) dla obiektów o których mowa w pkt.5 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
- a) nakaz zachowania układu przestrzennego,
 - b) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, a w przypadku wymiany chorego lub wymierającego na nowy nasadzenie tych samych gatunków, w tej samej ilości i takim samym rozmieszczeniu,

- 7) wyznacza się obiekty małej architektury objęte ochroną w planie:
- a) krzyż na postumencie wraz z drzewostanem, przy drodze, za skrzyżowaniem z Ul. Batalionów Chłopskich (dz. ewidencyjna nr 285), około 1894 r. (numer porządkowy 8),
 - b) kapliczka domowa pw. NMP wraz z drzewostanem, Uniszowa 62 (dz. ewidencyjna nr 284/2), około 1920 r. (numer porządkowy 9);
- 8) dla obiektów o których mowa w pkt. 7 ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:
- a) nakazuje się zachowanie, konserwację i rewaloryzację obiektów,
 - b) nakazuje się utrzymanie zabytkowego starodrzewu i jego pielęgnacji,
 - c) dopuszcza się przeniesienie obiektu w przypadku przebudowy drogi, przy której obiekt jest zlokalizowany, przy czym nowa lokalizacja powinna być jak najbliższa pierwotnej, a działania należy poprzedzić zabiegami konserwacyjnymi,
 - d) dopuszcza się wymianę chorego lub zamierającego starodrzewu na nowy, ze względów bezpieczeństwa, z zastrzeżeniem uwzględnienia tradycyjnego doboru gatunkowego charakterystycznego dla obiektu zabytkowego;
- 9) nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) w obszarach, o których mowa w pkt. 1) obowiązują przepisy ustawy prawo wodne;
- 3) w obszarze objętym planem występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, rozumiane zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska jako tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi wskazane na rysunku planu na podstawie „Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla gminy Ryglice” (Państwowy Instytut Geologiczny, czerwiec 2013), w zasięgu których wskazuje się potencjalnie skomplikowane warunki gruntowe oraz ustala się:
 - a) nakaz realizacji wyłącznie budynków wolnostojących,
 - b) nakaz uwzględnienia w posadowieniu budynków odpowiedniego do stanu geologicznego zakresu prac geotechnicznych lub geologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 4) w obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) udokumentowane złoża,
 - c) główne zbiorniki wód podziemnych,
 - d) strefy ochronne terenów zamkniętych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w obszarze planu wyodrębnia się przestrzenie publiczne, do których należą:
 - e) tereny dróg publicznych o symbolach: KDZ, KDL, KDD,
 - f) tereny sportu i rekreacji o symbolu US,
 - g) tereny zieleni urządzonej o symbolu ZP,

h) ogólnodostępne: parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu;

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:

a) nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych,

b) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych.

§ 9. W zakresie zasad i warunków przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się obszarów, dla których istnieje obowiązek dokonania scalenia i podziału nieruchomości;

2) ustala się, z zastrzeżeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

a) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego od 40° do 120°,

b) minimalne powierzchnie działek 800 m²,

c) minimalne szerokości frontów działek 18 m.

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

1) powiązanie istniejących systemów infrastruktury technicznej w ramach obszaru objętego planem z istniejącymi systemami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem opracowania planu, poprzez istniejące elementy systemów infrastruktury technicznej oraz projektowane na podstawie ustaleń planu,

2) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie obowiązujących odległości od pozostałych elementów uzbrojenia terenu i zagospodarowania według przepisów odrębnych,

3) zagwarantowanie zabezpieczenia przeciwpożarowego, zapewniającego skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu odpadów, ochrony środowiska oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;

5) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;

6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci i urządzeń wodociągowych,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych z własnych ujęć po spełnieniu warunków sanitarnych;

7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ustala się odprowadzenie ścieków do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,

8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) retencjonowanie wód opadowych, odprowadzanie wód opadowych do rowów oraz zagospodarowanie ich na działce, w tym w zbiornikach na wody opadowe,

b) dopuszczenie odprowadzenia do istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków wymaganych w przepisach odrębnych;

9) w zakresie zasad zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci gazowej,

- b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w gaz, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
- 10) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z istniejącej, dopuszczonej do rozbudowy lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę funkcjonującego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną, dla pokrycia potrzeb bytowych i użytkowych;
 - c) dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło ze źródeł odnawialnych z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.
- 11) w zakresie zasad zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych wykorzystujących nieuciążliwe źródła ciepła, w szczególności energię elektryczną, gaz, olej opałowy, biomasa,
 - b) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru;
- 12) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych, nie wymienionych w pkt od 6 do 11, sieci z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Tuchowską;
- 2) obsługa terenów w obszarze planu realizowana jest z układu dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się minimalną szerokość nowych dróg wewnętrznych oraz dojazdów - 3,0 m;
- 4) ustala się zasady obsługi w zakresie miejsc postojowych:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych,
 - b) ustala się pełne bilansowanie miejsc postojowych w obszarze działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się realizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż dróg publicznych oznaczonych symbolem KDD i KDL,
 - d) ustala się nakaz realizacji miejsc postojowych dla terenów oznaczonych symbolem:
 - MN, ML, MR1, MR2 - minimum 1 miejsca na lokal mieszkalny,
 - MNU - minimum 1 miejsca na lokal mieszkalny i minimum 1-go miejsca parkingowego dla każdego rozpoczętych 25 m² powierzchni użytkowej,
 - UU, US - minimum 1-go miejsca parkingowego, dla każdego rozpoczętych 25 m² powierzchni użytkowej,
 - PU - minimum 1-go miejsca parkingowego, dla każdego rozpoczętych 25 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych terenów w przypadku realizacji inwestycji nakaz lokalizacji w obszarze działki budowlanej co najmniej 1 miejsca parkingowego;
 - e) ustala się ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - dla terenów oznaczonych symbolem U, US, PU minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe.
 - dla pozostałych budynków i terenów wymienionej w pkt 4 lit. d ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

§ 12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które wprowadziłyby nieodwracalne zmiany wobec zagospodarowania dotychczasowego lub przewidzianego planem;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie placu budowy na czas budowy.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakazuje się przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci;
- 2) zakazuje się zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia podstawowego ZL, ZN, WP, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 15. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.MN do 5.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, w tym usługi sportu i rekreacji,
 - b) zabudowa zagrodowa w ramach istniejącego w dniu uchwalenia planu gospodarstwa rolnego,
 - c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów: 10 m,
 - f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - g) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
 - b) zakazuje się lokali produkcyjnych.

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 6.MN do 36.MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi, w tym usługi sportu i rekreacji
 - b) zabudowa zagrodowa w ramach istniejącego w dniu uchwalenia planu gospodarstwa rolnego,
 - c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów: 8 m,
 - c) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,
 - b) zakazuje się lokali produkcyjnych.

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.MNU do 2.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa w ramach istniejącego w dniu uchwalenia planu gospodarstwa rolnego,
 - b) rzemiosło,
 - c) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - dla budynków mieszkalnych, dla budynków usługowych i pozostałych obiektów: 12 m,
 - d) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 3.MNU do 5.MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa w ramach istniejącego w dniu uchwalenia planu gospodarstwa rolnego,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - e) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - dla budynków mieszkalnych, budynków usługowych i pozostałych obiektów: 8 m,
 - e) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - h) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca.

§ 19. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.ML do 3.ML – tereny zabudowy letniskowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy letniskowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 3,5 m,
 - dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów: 8 m,
 - f) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,
 - f) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) zakazuje się zabudowy innej niż zabudowa wolnostojąca,

§ 20. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.MR1 do 29.MR1 – tereny zabudowy zagrodowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w ramach gospodarstwa rolnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: 12 m,
 - dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów: 8 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°.

§ 21. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.MR2 do 3.MR2 – tereny zabudowy agroturystycznej:

- 4) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw agroturystycznych, tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50%
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: 12 m,
 - dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów: 8 m,
 - g) geometrię dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°,

§ 22. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.UU do 2.UU – tereny zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej, w szczególności: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomiczne, usługi biurowe, usługi społeczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60%
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,

- e) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - dla budynków usługowych i pozostałych obiektów: 10 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°.
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zakazuje się realizacji obiektów magazynowych, składowych oraz handlu hurtowego.

§ 23. Ustalenia planu dla terenów o symbolu 1.US – tereny sportu i rekreacji:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80%
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy krzywoliniowe.

§ 24. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.PU do 3.PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80%
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy krzywoliniowe;

§ 25. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.IT do 2.IT – tereny infrastruktury technicznej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: przynależne zagospodarowanie terenu;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80%
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- c) minimalną intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
- e) maksymalną wysokość zabudowy: 5,0 m,
- f) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 45°, dachy krzywoliniowe;

§ 26. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.R do 52.R – tereny rolne:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wody śródlądowe,
 - b) trasy rowerowe i piesze,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) drogi do gruntów rolnych i leśnych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się zabudowę związaną z prowadzoną działalnością rolniczą, zgodnie z przepisami ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, o parametrach:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych i hodowlanych: 12 m,
 - dla budynków mieszkalnych i pozostałych obiektów: 8 m,
 - b) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°.
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
 - b) ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe.

§ 27. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1.ZP – tereny zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
 - a) nakazuje się:
 - utrzymanie istniejącej i realizację nowej zieleni urządzonej,
 - zagospodarowanie w postaci nawierzchni i elementów małej architektury,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 28. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.ZN do 56.ZN – tereny zieleni nieurządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) wody śródlądowe,
 - b) drogi do gruntów rolnych i leśnych
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna.
 - e) budowle hydrologiczne związane z istniejącymi ciekami naturalnymi i kanałami,

§ 29. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.ZL. do 13.ZL – tereny lasów:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują przepisy o lasach;
- 3) dopuszcza się drogi do gruntów rolnych i leśnych związanych z produkcją leśną, trasy turystyczne i rowerowe, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe, infrastrukturę techniczną w postaci sieci podziemnych, podziemnych ujęć wody oraz na wodach powierzchniowych, z zastrzeżeniem zachowania drożności lokalnych korytarzy ekologicznych.

§ 30. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.WP do 13.WP – tereny wód powierzchniowych:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych, w tym stawy oraz zbiorniki związane z produkcją i hodowlą ryb;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budowle hydrologiczne w tym związane z hodowlą ryb,
 - b) mosty i kładki,
 - c) infrastruktura techniczna,
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejącego cieku wraz z zielenią przybrzeżną niską i wysoką, stanowiącą ich otulinę biologiczną.

§ 31. Ustalenia planu dla terenów o symbolu 1.KDZ. – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zieleń,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) miejsca parkingowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 20,0 m z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu zakazuje się nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

§ 32. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.KDL do 3.KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 5) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej;
- 6) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zieleń,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) miejsca parkingowe;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 12,0 m z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

8) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu zakazuje się nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

§ 33. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.KDD do 4.KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty budowlane dopuszczone na podstawie przepisów o drogach publicznych,
 - b) zieleń,
 - c) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) miejsca parkingowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu zakazuje się nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

§ 34. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1.KDW do 14.KDW – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) trasy rowerowe i ciągi piesze,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) miejsca parkingowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 5,0 m z lokalnymi zwężeniami na terenach istniejącej zabudowy oraz lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się dostosowanie konstrukcji nawierzchni terenu do możliwości przejazdu pojazdów uprzywilejowanych,

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Ryglice.

§ 36. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego oraz na stronie internetowej gminy Ryglice.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.

Przewodniczący Rady

Marek Dudowicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/...../22
Rady Miejskiej w Ryglicach
z dnia 24 marca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIEJSKIEJ W RYGLICACH O SPOSOBIE REALIZACJI,
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY RYGLICE ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm) po zapoznaniu się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa, Rada Miejska w Ryglicach rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania obszaru objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów własnych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w budżecie gminy na poszczególne lata;
- 2) publicznych, w tym pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno-publicznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/...../22

Rady Miejskiej w Ryglicach

z dnia 24 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W RYGLICACH O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RYGLICE DLA WSI UNISZOWA

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm) po zapoznaniu się ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa Rada Miejska w Ryglicach rozstrzyga, co następuje:

Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, Nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której uwaga dotyczy	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Ryglicach - załącznik do uchwały Nr		Uwagi/Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	6-12-2021 (ponowny elektroniczny 17-12-2021)	*	Zmiana przeznaczenia terenu z R – tereny rolne na MN-tereny zabudowy mieszkaniowej	171/3 obręb 6	R	-	NIE	-	NIE	Przedmiotowy obszar nie uzyskał zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolne
2	6-12-2021	*	Zmiana przeznaczenia terenu z R – tereny	166/1, obręb 6	R	-	NIE	-	NIE	Przedmiotowy obszar nie uzyskał zgody Ministra

3	6-12-2021	*	rolne na MNU-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	166/2 obręb 6	R	-	NIE	-	NIE	Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolne
			Zmiana przeznaczenia terenu z R – tereny rolne na MNU-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej							Wskazana zmiana przeznaczenia narusza ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryglice”

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/...../22
Rady Miejskiej w Ryglicach
z dnia 24 marca 2022 r.
Zalacznik4.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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922,
1873 i 1986) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Ryglicach w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa

Obszar objęty planem obejmuje zarówno obszary zurbanizowane, jak również niezurbanizowane we wsi Uniszowa o powierzchni około 511,2 ha. Przeważająca część obszaru to uprawy polowe, obszary łąk, oraz lasy a cała wieś pokryta jest różnymi formami ochrony przyrody. Zabudowa usługowa oraz produkcyjno usługowa koncentruje się w centrum wsi, wzdłuż głównej drogi a na pozostałym obszarze zurbanizowanym dominują budynki mieszkalne jednorodzinne.

Celem regulacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dostosowanie go do obowiązujących przepisów prawa, oraz do wyznaczonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryglice” przyjętego uchwałą nr LVI/432/18 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 13 listopada 2018 r. kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jak również wprowadzenia zasad zagospodarowania przestrzennego uwzględniających istniejące zagospodarowanie terenu oraz istniejący układ komunikacyjny.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm) przedstawia się:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W związku z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa” uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - w planie ustalono wskaźniki i wytyczne dotyczące wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy. Przewidziane rozwiązania projektowe, w tym dotyczące nowych terenów przeznaczonych do zabudowy nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania, tym samym w sposób harmonijny i nawiązujący do istniejącej zabudowy oraz nie naruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryglice kontynuują przyjęte rozwiązania przestrzenne;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

a) ustalone w projekcie planu powyższe wskaźniki i wytyczne określono w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie planu,

b) walory historyczne – w obszarze objętym planem wskazano obiekty i obszary zabytkowe, oraz w ramach ustaleń planu dążono do zachowania w jak największym zakresie istniejącej struktury ruralistycznej traktując ją jako element kształtujący krajobraz lokalny,

c) walory współczesne – kształtowane i chronione są poprzez ustalenie:

- zasad kształtowania zabudowy,
- przestrzeni publicznych, dla których nakazano ujednoczenie elementów użytkowych, ujednoczenie zagospodarowania,
- utrzymanie znacznych terenów otwartych i istniejącej zieleni;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) w obszarze planu występują tereny leśne, tereny zieleni oraz grunty rolne i w możliwie największym, nie naruszającym ustaleń „Studium...” zakresie są utrzymywane,

b) w obszarze planu obszary, które zostały uznane za cenne przyrodniczo, zostały objęte stosownymi ustaleniami dającymi możliwość ich ochrony zgodnie z obowiązującymi przepisami,

c) projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany przez odpowiednie instytucje, w tym: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

d) w ustaleniach planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego. Została zapewniona odpowiednia ochrona terenu poprzez wprowadzenie:

-nakazu w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązywania przepisów z zakresu ochrony środowiska,

-zakazu wprowadzania nowych funkcji, uciążliwych dla otoczenia i przeznaczenia terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów,

-zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza teren, do którego jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania,

-zakazu prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

-zakazu zagospodarowania terenów na cele związane ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów,

-dopuszczenia realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej,

-dopuszczenia magazynowania odpadów przez posiadacza odpadów na czas wynikający z przepisów o odpadach.

-zakazu w zakresie ochrony gleby i wód podziemnych odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym pochodzących z działalności rolniczej, do gruntu i do wód, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych.

-nakazu w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem działań wynikających z ustawy o ochronie przyrody.

-w zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązywania przepisów sanitarnych, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego, w tym nakazu ograniczenia wibracji do poziomu wartości dopuszczalnych na granicy użytkowanego terenu.

f) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska, ponadto ustalenia planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego, wyznaczając nieznaczne w stosunku do niego powiększenia zabudowy mieszkaniowej i letniskowej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obszarze planu nie występują żadne obiekty podlegające ochronie kulturowej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;

b) w projekcie planu wskazano przestrzenie publiczne, dla których wprowadzone zapisy gwarantują udział wszystkich mieszkańców, w tym osób niepełnosprawnych i starszych,

c) wprowadzenie konieczności realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

6) walory ekonomiczne przestrzeni – zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowego planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych,

7) prawo własności:

a) właściciele gruntów położonych w granicach planu mogą rozporządzać swoją własnością w sposób zgodny z prawem,

b) przeprowadzono analizę i uwzględniono stan istniejącego zagospodarowania terenów,

c) ograniczono do niezbędnego minimum przeznaczenia prywatnych terenów na inwestycje stanowiące cele publiczne, w tym w szczególności wprowadzanie dróg publicznych,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w planie nie występują obiekty obrony cywilnej, a ze względu na położenie terenu objętego projektem planu i sposób jego zagospodarowania, ustalenia planu nie będą miały znaczenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – w obszarze planu oprócz niezbędnej infrastruktury technicznej wyznaczono przestrzenie publiczne wraz z drogami publicznymi służącymi obsłudze przyległych terenów mieszkaniowych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, plan obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, które mogą być rozbudowywane, obsługa komunikacyjna w przeważającej części odbywa się przez istniejące drogi publiczne, dopuszczono również zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu możliwość włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, dopuszczono również możliwość rozbudowy i przebudowy tych układów, według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Gminy wykonał odpowiednie czynności formalno-prawne, w tym:

a) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłosił w Biuletynie Informacji Publicznej, prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także na tablicach ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia,

d) wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni,

e) zorganizował w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu,

- g) w terminie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęły uwagi do planu,
- h) rozstrzygnął złożone uwagi,
- i) przygotował projekt planu i przygotował zgodnie z wymogami ustawowymi listę uwag nieuwzględnionych w formie załącznika do uchwały,
- o) przedłożył uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miejskiej,

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z zapisami ustawy, informacja o przystąpieniu do sporządzania planu została podana do wiadomości publicznej, projekt planu był opiniowany i uzgadniany z odpowiednimi instytucjami, został wyłożony do publicznego wglądu, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, prowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sieć wodociągowa zgodnie z ustaleniami planu może być rozbudowywana stosownie do potrzeb, co zapewni odpowiednią ilość wody potrzebnej projektowanego zagospodarowania.

2. W związku z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa” uwzględniono:

1) Wymóg ustalenia przeznaczenia terenu lub określenia potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, gdzie organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne spełniono poprzez:

a) zainicjowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpiło w celu uregulowania zasad zagospodarowania terenu, z uwagi na jego atrakcyjność oraz wskazania zgodnie z obowiązującym Studium nowych terenów mieszkaniowych. W założeniu projekt planu ma doprowadzić obowiązuje prawo miejscowe do wymogów obowiązujących przepisów.

b) ustalenie przeznaczeń terenów i sposobu ich zagospodarowania zostało spełnione przez ustalenie w tekście planu dopuszczonych w danym terenie funkcji oraz wyznaczenie wskaźników i wytycznych dotyczących m.in. wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów oraz w rysunku planu: linii rozgraniczających teren i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostały wykonane podczas opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, a następnie zaktualizowane podczas opracowania planu oraz powiązanych z nim opracowań, takich jak prognoza oddziaływania planu na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

d) dążenie do zachowania istniejącej zabudowy

e) dążenie do zachowania, w granicach prawa obszarów otwartych, niezurbanizowanych

f) w pracach nad koncepcją, a później projektem planu kierowano się w szczególności zasadami: nie naruszania praw nabytych właścicieli terenów (np. zachowanie możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenów), równego traktowania właścicieli (np. przy ustalaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania dla terenów podobnych), ograniczenia nowego układu drogowego do niezbędnego minimum, ograniczanie do niezbędnego minimum ingerencji w tereny prywatne,

3. W związku z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryglice dla wsi Uniszowa” uwzględniono:

1) W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni spełniono poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

-w granicach analizowanego projektu planu przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o intensywności nie powodującej dużego ruchu komunikacyjnego;

-utrzymanie dostępności komunikacyjnej terenów w obszarze objętym projektem planu poprzez nowy projektowany system komunikacji drogowej uwzględniający nowe ulice dojazdowe i wewnętrzne,

-utrzymanie obsługi istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego transportem zbiorowym komunikacji publicznej autobusowej,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie prowadzone są linie autobusowe zapewniające połączenia z innymi częściami gminy, przystanki autobusowe znajdują się w normatywnych strefach dojazdu, z każdego obszaru zurbanizowanego objętego planem;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów –lokalizacja ścieżek rowerowych, w tym należących do systemu tras rowerowych, została dopuszczona jako przynależne zagospodarowanie terenu z zachowaniem przepisów odrębnych, w tym w szczególności prawa własności ;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443 z późn. zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar planu stanowi w całości obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a z uwagi na uwarunkowania środowiskowe nowe tereny stanowią uzupełnienie już istniejących, ponadto obszar planu jest już objętym prawem miejscowym

-na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – obszar opracowania planu, wyznacza nowe tereny zabudowy zgodnie z obowiązującym studium, jednakże z jednej strony należy je uznać za tereny o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z drugiej strony za tereny w najlepszym stopniu przygotowane do zabudowy, ponadto większość terenów objętych planem znajduje się w zasięgu istniejącego uzbrojenia terenu, a w wyznaczonych terenach przewiduje się, że z uwagi na dużą podaż będzie następował rozwój zainwestowania, struktura własności natomiast powoduje iż rozwój ten będzie następował sukcesywnie, zależnie od uwarunkowań ekonomicznych. Wyznaczone nowe tereny pod zabudowę charakteryzują się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w uzbrojenie terenu.

4.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie Gminy Rygllice [w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rygllice](#) potwierdziła aktualność Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i jednocześnie wskazała na konieczność porządkowania struktury funkcjonalno- przestrzennej poprzez plany miejscowe.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został rozpoznany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po stronie wydatków wzięto pod uwagę koszty obsługi infrastrukturą techniczną i drogową oraz koszt nowych dróg wynikających bezpośrednio z planu. Wpływy z kolei wynikać będą z podatku od nieruchomości. W podsumowaniu stwierdzono, że plan będzie wpływać na zwiększenie dochodów budżetu gminy w zakresie podatku od nieruchomości i innych dochodów związanych z obrotem nieruchomościami, a jednocześnie będzie generował wzrost wydatków, w szczególności w zakresie realizacji nowych dróg publicznych. Wydatki te powinny być rekompensowane wzrostem dochodów z tytułu uruchomienia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Ponadto w dużej części terenów plan nie będzie generował dużych wydatków na realizację infrastruktury, gdyż uzbrojenie terenu w większości będzie realizowane przez potencjalnych inwestorów z uwagi na możliwość dowiązania się do istniejących sieci infrastruktury.

6. Procedura formalno-prawna

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało przeprowadzone zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm), natomiast na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

7. Rozwiązania projektu planu

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryglice” przyjętego uchwałą nr LVI/432/18 Rady Miejskiej w Ryglicach z dnia 13 listopada 2018 r. Kierunki zagospodarowania przestrzennego na etapie planu zostały wprowadzone i uściślone z wykorzystaniem przeznaczeń dopuszczonych oraz z uwzględnieniem zarówno potrzeb przestrzennych, jak również istniejących uwarunkowań.

