

**UCHWAŁA NR LI/30/18
RADY GMINY RYBNO**

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie
geodezyjnym Żabiny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.) oraz uchwały Rady Gminy Rybno XXXIII/5/17 z dnia 18 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny, po stwierdzeniu że ustalenia niniejszego planu nie naruszają zapisów w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rybno, Rada Gminy Rybno postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne-**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny, zwany w dalszej części planem. Granice obszaru objętego planem określa uchwała Rady Gminy Rybno XXXIII/5/17 z dnia 18 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny.

2. Integralną częścią uchwały są załączniki:

- 1) **rysunku planu** w skali 1:1000, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako załącznik graficzny Nr 1;
- 2) **rozstrzygnięcie wymagane przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, stanowiące załącznik Nr 2 niniejszej uchwały;
- 3) **rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**, stanowiące załącznik Nr 3 niniejszej uchwały;
- 4) **uzasadnienie rozwiązań**, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Tekst planu miejscowego zawiera ustalenia stanowiące:

1	Przepisy dotyczące całego terenu opracowania	Rozdział 1
2	Przepisy dotyczące wyodrębnionych w planie terenów:	
a)	przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Rozdział 2
b)	przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej	Rozdział 3
c)	przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych	Rozdział 4
d)	przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej	Rozdział 5
e)	przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Rozdział 6
f)	przepisy dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości	Rozdział 7

	parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy	
	g) przepisy dotyczące stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości	Rozdział 8
3	Przepisy końcowe	Rozdział 9

§ 3. 1. Rysunek planu miejscowego obowiązuje w zakresie:

- 1) ustalonych graficznie linii granic obszaru objętego opracowaniem;
- 2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 3) ustalonego symbolami cyfrowo-literowymi przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Zastosowane na rysunku planu miejscowego symbole literowe oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 3) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **R** - tereny rolnicze;
- 5) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 6) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) **RO** - tereny upraw ogrodniczych;
- 8) **KDG** - tereny dróg klasy głównej;
- 9) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 10) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 11) **KJ** - tereny ciągów pieszo-jezdnich;
- 12) **IW** - tereny infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu miejscowego, oraz rysunki zmian planu;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Rybno stanowiącej ustalenia planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć rzeczywiste lub planowane użytkowanie terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 5) **budowie** – zgodnie z definicją zamieszczoną w Prawie Budowlanym;
- 6) **powierzchnia szczelna** - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi drogami, placami i chodnikami pokrytą materiałem szczelnym m.in. beton, kostka brukowa, nawierzchnia bitumiczna;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć, żaden element budynku lub wiaty;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – ustalona w miejscowym planie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 9) **przeznaczenie dopuszczalne** – przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,

funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 5. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami **1 MW** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) dojazdów, zatok postojowych, ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
- 2) garaży i budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 3) zieleni;
- 4) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolami **1 P 2 P** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę związaną z przetwórstwem kruszywa, produkcją materiałów budowlanych, składów, magazynów i baz.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) obiektów związanych z odnawialnymi źródłami energii w aspekcie ogniw fotowoltaicznych;
- 2) obiektów związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym, magazynów zbożowych, chłodni;
- 3) stacji paliw;
- 4) garaży;
- 5) dróg dojazdowych i parkingów;
- 6) zieleni;
- 7) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach zakładów w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkalnej należy przewidzieć pasy zieleni izolacyjnej minimum 15 m szerokości.

4. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem ustala się możliwość tymczasowego rolniczego, użytkowania terenów.

§ 7. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **1 RM 3 RM** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) budynków mieszkalnych;
- 2) budynków gospodarczych, garaży i obiektów inwentarskich do 40 DJP z uwagi na lokalizację na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 214;
- 3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny upraw rolnych symbolami **1 R 3 R** z podstawowym przeznaczeniem pod tereny rolnicze.

§ 9. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **1 ZP** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ścieżek rowerowych, przejść i ciągów pieszych;
- 3) obiektów małej architektury, placów zabaw dla dzieci.

§ 10. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **1 ZI** z podstawowym przeznaczeniem pod zieleń izolacyjną związaną z ochroną istniejącej zabudowy zagrodowej i niwelowaniem oddziaływań z zabudowy przemysłowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, przejść i ciągów pieszych.

§ 11. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny upraw ogrodniczych związanych z istniejącą zabudową wielorodzinną oznaczone symbolem **1 RO** z podstawowym przeznaczeniem pod tereny upraw ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) obiektów gospodarczych, altanek związanych z prowadzoną uprawą;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dojazdów, przejść i ciągów pieszych.

§ 12. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych oznaczone symbolem **1 KDG** z podstawowym przeznaczeniem pod teren drogi wojewódzkiej nr 538.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) przepustów infrastruktury technicznej przebiegającej prostopadle do drogi;
- 2) zjazdów, chodników, ścieżek rowerowych.

§ 13. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny dróg lokalnych oznaczone symbolem **1 KDL** z podstawowym przeznaczeniem pod teren drogi projektowanej do klasy technicznej lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zjazdów, chodników, ścieżek rowerowych, zatok postojowych.

§ 14. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **1 KDW** z podstawowym przeznaczeniem pod teren drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zjazdów, chodników, ścieżek rowerowych.

§ 15. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych symbolem **1 KJ** z podstawowym przeznaczeniem pod ciągi pieszo-jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zjazdów, chodników, ścieżek rowerowych, zatok postojowych.

§ 16. 1. Wyznacza się ustalone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody, oznaczone symbolami **1 IW** z podstawowym przeznaczeniem pod stację uzdatniania wody.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę:

- 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów związanych z ujęciem wody.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. Realizacje zabudowy i przekształcenia zagospodarowania przestrzennego terenów muszą uwzględniać wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Wymogi, o których mowa w ust. 1 spełniane będą poprzez:

- 1) realizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem nawiązania kompozycyjnego do zabudowy, która rozwiązaniami architektonicznymi nawiązuje do cech regionalnych;
- 2) realizację zabudowy wkomponowanej w istniejący krajobraz.

3. Ustala się następujące warunki dla projektowanej zabudowy, chyba, że ustalenia szczegółowe do wyodrębnionych obszarów stanowią inaczej:

- 1) W zakresie kształtowania zabudowy poprzez:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) przyjmuje się istniejącą zabudowę w granicach planu i dopuszcza się na zasadach określonych niniejszym planem na jej: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację,
 - c) nieprzekraczanie maksymalnej wysokości zabudowy podanej w przepisach szczegółowych dla terenu,
 - d) stosowanie geometrii dachów określonej w przepisach szczegółowych dla terenu,
 - e) nowe obiekty budowlane, w szczególności te zlokalizowane w sąsiedztwie drogi I KDG należy, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 2) W granicach planu zaleca się nowo projektowane linie telekomunikacyjne oraz elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia należy realizować w wykonaniu kablowym;
- 3) W zasięgu opracowania planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz zagrożenia powodziowego;
- 4) Na obszarze opracowania planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty zabytkowe;
- 5) Ustala się, brak występowania form ochrony przyrody zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody;
- 6) Ustala się, brak występowania w granicach planu prawnych form ochrony krajobrazu, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) Ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GWZP) Nr 214 „Działdowo”:
 - a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu,
 - b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych.

Rozdział 4.

Przepisy dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic oraz terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych

§ 18. 1. Ustala się następujące tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- 1) teren zieleni urządzonej – **1 ZP**;
- 2) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) drogi główne – **1 KDG**,
 - b) drogi lokalne – **1 KDL**,
 - c) drogi wewnętrzne (dojazdowe) – **1 KDD**,
 - d) ciągi pieszo-jezdne – **1 KJ**.

2. Na terenie planu dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Przepisy dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 19. Ustala się następujące ograniczenia:

- 1) Dla terenu oznaczonego symbolem „IW” obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się ochronę akustyczną terenu, przyjmując do puszczonych przepisami odrębnymi poziomy hałas:
 - a) dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) W granicach planu, dla projektowanych i istniejących sieci SN i nN strefy ochronne ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych, w których występują ograniczenia użytkowania terenu i lokalizacji budynków;
- 4) W ramach realizacji inwestycji oraz makroniwelacji i mikroniwelacji terenu na granicy działki 417/2 i 418 należy zwrócić uwagę na ochronę siedlisk chronionych gatunków porostów;
- 5) Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu przylegającą do terenu kolejowego ustala się:
 - a) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru kolejowego,
 - b) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
 - c) wykonywanie robót ziemnych w odległości 4 - 20 m od obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządem infrastruktury.

Rozdział 6.

Przepisy dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Obszar opracowania obsługiwany jest drogą wojewódzką nr 538 (relacji (Radzyń Chełmiński – Łasin) - Nowe Miasto Lubawskie - Uzdowo - Rozdroże) projektowaną do przebudowy do zakładanych parametrów, klasy technicznej G (główna), która powiązana jest z układem dróg wewnętrznych i lokalnych. Na drodze tej projektuje się budowę dwóch zjazdów na teren przemysłowy w celu stworzenia systemu transportowego do obsługi projektowanych zakładów przemysłowo – składowych.

2. Ustala się następujące minimalne szerokości pasa terenów w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, lokalnych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych na rysunku planu:

- 1) symbolami **KD** - szerokość w liniach rozgraniczających - 25,0 m, (projektowana zmiana kategorii na G);
- 2) symbolami **KDW** - szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m;
- 3) symbolami **KDL** - szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m;
- 4) symbolami **KJ** - szerokość w liniach rozgraniczających - 5,0 m.

3. Ustala się minimalne szerokości nawierzchni dla ścieżki rowerowej międzyregionalnej oraz ścieżek lokalnych:

- 1) jednokierunkowa – 1,5 m;
- 2) przyłączeniu z ruchem pieszym – 2,5 m.

§ 21. 1. Ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w części szczegółowej terenów.

2. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi 16-40;

- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba wszystkich miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez sieć rozdzielczą gminną z komunalnych ujęć wody.

2. Dopuszcza się realizację nowych ujęć wody w szczególnych przypadkach dla zakładów o produkcji wodochłonnej, dla których sieć gminna jest nie wystarczająca.

3. Dopuszcza się przebieg projektowanej sieci przez tereny o symbolach „P”, „R”.

4. Na projektowanej sieci należy przewidzieć zamontowanie armatury przeciwpożarowej (np. zasuw, hydranty przeciwpożarowe) w ilościach wynikających z obowiązujących przepisów.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się konieczność realizacji kanalizacji sanitarnej. Rozwiązanie gospodarki ściekowej oparte jest o następujące założenia:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) ścieki przemysłowe zawierające substancje szczególnie szkodliwe, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej powinny zostać oczyszczone w sposób zapewniający nieprzekroczenie wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla inwestycji przekraczającej 0,5 ha powierzchni szczelnej ścieki deszczowe należy odprowadzić poprzez system kolektorów grawitacyjnych lub tłocznych kanalizacji deszczowej, zakończonych urządzeniami oczyszczającymi. W przypadku poszczególnych działek budowlanych wody opadowe zagospodarować we własnym zakresie przez inwestora.

§ 24. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) w granicach opracowania planu występują obiekty liniowe SN w wykonaniu napowietrznym i nN w wykonaniu napowietrzno-kablowym oraz słupowe stacje transformatorowo rozdzielcze SN/nN;
- 2) dla projektowanych i istniejących linii SN, nN zarówno napowietrznych jak i kablowych należy zachować strefy ochronne, które ustala się uwzględnieniem powszechnie obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
- 3) należy zachować stosowane odległości zabudowy od linii elektroenergetycznych SN;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych za pomocą linii kablowych;
- 5) Dopuszcza się, by wzrost zapotrzebowania na energię realizować przez budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury SN i nN;
- 6) W przypadku wystąpienia kolizji dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy.

§ 25. Zaopatrzenie w gaz będzie możliwe na warunkach technicznych określonych przez operatora sieci gazowej, w przypadku uzyskania odpowiednich wskaźników opłacalności ekonomicznej dla operatora oraz istnienia technicznych możliwości zasilania z sieci gazowej.

§ 26. Indywidualne zaopatrzenie w ciepło będzie realizowane w oparciu o systemy bezemisyjne lub paliwa i technologie niskoemisyjne.

§ 27. Postępowanie z odpadami należy realizować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Przepisy dotyczące granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy

§ 28. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości.

§ 29. Każdy teren przeznaczony do zabudowy musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub ciągu pieszo-jezdnego.

§ 30. 1. Dla terenów zabudowy ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

2. Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi poszczególne tereny dopuszcza się realizację wewnętrznych dróg dojazdowych, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni.

§ 31. 1. Plan przyjmuje istniejącą zabudowę wielorodzinną **1 MW** z możliwością rozbudowy, przebudowy przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) minimalny współczynnik intensywności zabudowy $i = 0,4$ a maksymalny $i = 0,8$;
- 2) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, z użytkowym poddaszem;
- 3) wysokość budynku 12 m.

2. Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie.

4. Udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 30 % powierzchni terenu.

§ 32. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 P – 2 P**, ustala się możliwość wydzielania działek, których wielkość uzależniona jest od rodzaju prowadzonej działalności i potrzeb terenowych. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny współczynnik intensywności zabudowy $i = 0,7$ a maksymalny $i = 0,9$;
- 2) zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalonych na rysunku planu;
- 3) zabudowa nie może przekraczać wysokości 12,0 m nad poziom terenu;
- 4) możliwość zwiększenia wysokości obiektów i urządzeń ponad wartość podaną w pkt. 2 w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, stosowanie zasady maksymalnego blokowania obiektów w jeden zespół w ramach danej inwestycji;
- 5) pastelowe kolory elewacji obiektów z wyłączeniem kolorystyki dla niektórych obiektów i urządzeń technologicznych oraz kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.

2. Dla terenów obiektów produkcyjnych ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki przeznaczonej do inwestycji w ilości minimum 4 miejsce na 100 m² powierzchni całkowitej obiektów produkcyjnych, obiektów baz i składów nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

3. Na terenach przemysłowych dopuszcza się realizację dróg gminnych publicznych klasy lokalnej i dojazdowej, lub ciągów pieszo – jezdnych, niezbędnych do powiązania funkcjonalnego poszczególnych zakładów.

§ 33. Dla terenów upraw rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 – 3 R**, nie przewiduje się zabudowy.

§ 34. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 – 3 MR**, ustala możliwość budowy budynków przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, z możliwością poddasza użytkowego;
- 2) minimalny współczynnik intensywności zabudowy $i = 0,4$ a maksymalny $i = 0,8$;
- 3) nachylenie połaci dachowych 35-45°;
- 4) wysokość budynku do 10 m.

2. Nowa zabudowa zlokalizowana będzie w obrębie nieprzekraczalnych istniejących linii zabudowy.

3. Ilość miejsc parkingowych wynosić będzie minimum:

- 1) 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) 1 miejsce na 50 m² powierzchni całkowitej obiektów.

4. Udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 40 % powierzchni terenu.

Rozdział 8.

Przepisy dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 35. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 oraz art. 36 i 37 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych renty planistycznej dla naliczania opłat od terenów ujętych w Rozdziale 2.

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
1 MW	30%
1-2 P	30%
1-3 RM	30%
1-3 R	30%

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 36. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rybno.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Kornacki

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/30/18

Rady Gminy Rybno

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.) niniejszym rozstrzyga się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny nie wpłynęły uwagi, w okresie przewidzianym w art.17 pkt 11 ww. ustawy.


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Kornacki

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/30/18

Rady Gminy Rybno

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Samorządu na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny nie występują inwestycje, które należą do zadań własnych gminy:

*PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Kornacki*

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/30/18

Rady Gminy Rybno

z dnia 27 kwietnia 2018 r.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Rady Gminy Rybno XXXIII/5/17 z dnia 18 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny, po stwierdzeniu że ustalenia niniejszego planu nie naruszają zapisów Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rybno.

Obszar projektu planu położony jest w odległości ok. 8,4 km od ośrodka gminnego – miejscowości Rybno oraz 2,3 km od miejscowości Żabiny. Sąsiaduje on od strony północnej i wschodniej z gruntami leśnymi znajdującymi się w zasięgu Nadleśnictwa Lidzbark, od południa z linią kolejowa magistralna E-65 relacji Warszawa-Gdynia oraz granicą gminy Rybno, a od strony zachodniej z nasypem nieczynnej linii kolejowej oraz dalej z gruntami rolnymi.

Przez teren objęty opracowaniem planu przebiega droga wojewódzka nr 538, do której doprowadzona jest droga lokalna zbiorcza zaprojektowana po śladzie istniejącej drogi wewnętrznej. Teren objęty opracowaniem posiada zaznaczoną możliwość powiązania z drogą wojewódzką (w przypadku takiej konieczności) z racji projektowanego zainwestowania przemysłowego lub magazynowego.

Obszar objęty projektem miejscowego planu położony jest w zlewni jednolitej część wód powierzchniowych (JCWP) Płościzanka (RW200018286569). Teren ten zlokalizowany jest w obszarze dorzecza Wisły, dla którego opracowano Plan Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjęty Uchwałą Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011r. (M.P. 2011 nr 49 poz. 549). Obecnie obowiązuje dla przedmiotowej JCWP aktualizacja Planu gospodarowania wodami na obszarze 25 dorzecza Wisły (aPGW), przyjęta na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2016 poz. 1911).

Obecnie obszar objęty projektem planu w większości jest użytkowany rolniczo, z rozproszoną zabudową zagrodową. Cały teren z istniejącą zabudową posiada charakter krajobrazu kulturowego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno teren ten był projektowany pod rozwój funkcji przemysłowej związanej z sąsiadującymi złożami kruszywa. Obecnie w projekcie planu teren jest przewidziany podobnie pod rozwój funkcji związanej z przemysłem, składami i bazami, pozostały obszar planu projektuje pod utrzymanie funkcji rolnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi prawo miejscowe. Ustalenia planu miejscowego stanowią treść projektu uchwały Rady Gminy Rybno w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno w obrębie geodezyjnym Żabiny. Przedmiotem ustaleń przedmiotowego projektu planu miejscowego są:

- ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dotyczące terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych, dróg i ulic
- ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy, a także przepisy dotyczące obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

- ustalenia dotyczące granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
- ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Miejscowy plan pozwoli na kształtowanie ładu przestrzennego w sposób przemyślany i harmonijny. Powstrzyma to swobodne zagospodarowanie terenu i dowolne kształtowanie zabudowy przez inwestorów, bez odniesienia do większego obszaru. Projekt planu dopuszcza rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej.

Rozwiązania zaproponowane w projekcie planu uwzględniają położenie oraz walory ekonomiczne nieruchomości, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Podczas analiz przeprowadzonych w trakcie procedury planistycznej zadbano również o poszanowanie prawa własności. Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa wraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa § 21 uchwały.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym projekcie planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Andrzej Kornacki