UCHWAŁA NR LII/278/2026
RADY MIEJSKIEJ W RYKACH

z dnia 28 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Żytnia I" w Rykach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r. Poz.662, 912 i 1273) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538, 781, 864 i 912) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/163/2025 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 25 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Żytnia I", po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki przyjętego uchwałą nr XXIII/227/2000 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 20 grudnia 2000 r., zmienionego uchwałami: nr XVI/76/2007 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 30 października 2007 r., nr XXI/121/2012 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 7 maja 2012 r., nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 12 czerwca 2015 r., nr XLII/263/2017 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 6 września 2017 r., nr LIII/328/2021 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 29 października 2021 r. oraz nr C/642/2024 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 28 lutego 2024 r., Rada Miejska w Rykach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Żytnia I" w Rykach, zwany dalej „planem".

2. Przedmiotem planu są trzy obszary o łącznej powierzchni ok. 9,7 ha, położone w Rykach przy ul. Zielonej, ul. Swatowskiej, ul. Tylnej i ul. Żytniej, których granice przedstawiono na załączniku nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca integralną część niniejszej uchwały;

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 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu określająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 12°;

3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania lub użytkowania, które zostały ustalone dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, mające na celu uzupełnienie i wzbogacenie funkcji podstawowej w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;

6) terenowych obiektach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle, obiekty małej architektury lub urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, ścianki wspinaczkowe, stoły do gier, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, terenowe siłownie, pola do minigolfa, place zabaw.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na części graficznej są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;

5) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN500;

6) strefa od stanowiska archeologicznego figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na części graficznej planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 4. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

1) od 1MN do 6MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) od 1MN-U do 4MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) 1KDZ – teren drogi zbiorczej;

4) 1KDL, 2KDL – teren drogi lokalnej;

5) od 1KDD do 3KDD – teren drogi dojazdowej;

6) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) od 1ZP do 3ZP – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na części graficznej planu;

2) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenów, dopuszczając jej nadbudowę, przebudowę i remont;

3) dopuszcza się rozbudowę budynków położonych pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa ta nastąpi z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków bez konieczności zmiany geometrii dachu;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, przy czym ustalenia te nie dotyczą:

   a) działek budowlanych wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym drogi wewnętrzne,

   b) działek budowlanych wydzielanych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka budowlana, z której wydzielane są działki gruntu, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu,

c) działek budowlanych, w przypadku których wydzielono działki pod drogi publiczne lub wewnętrzne, gdzie pozostała część działki nie spełnia wymogu minimalnej powierzchni określonej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu,

d) działek budowlanych, których powierzchnia przed dokonaniem podziału jest mniejsza od wymaganej ustaleniami szczegółowymi, w tym przede wszystkim w sytuacjach dotyczących wydzielenia działek na potrzeby regulacji granic sąsiednich nieruchomości oraz w celu poprawy możliwości warunków zagospodarowania działek;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, słupów oraz masztów, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – 18 m,

b) pozostałych budowli – do 12 m,

c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustalenia w zakresie kolorystyki i okładzin zewnętrznych budynków:

1) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, ciemnozielonego, grafitowego, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin lub dachy solarne (fotowoltaiczne);

3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji spośród odcieni kolorów: białego, beżowego, żółtego, zielonego i szarego;

4) nakaz, o którym mowa pkt 3 nie dotyczy:

a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, betonu i szkła,

b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego w planie zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Ryki;

5) ustala się ochronę przed hałasem dla poszczególnych terenów, poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami:

a) MN – jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN-U – jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru, o numerze AZP 69-75/1-1 zlokalizowanego w terenach 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KR.

2. W strefie, o której mowa w pkt. 1, przy prowadzeniu robót budowlanych i prac ziemnych mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 10. Wskazuje się strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 oznaczoną w części graficznej planu w terenie 6MN i 2KDL, w której obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

2) ustala się minimalną powierzchnię działek:

   a) w terenach oznaczonych symbolami MN – 800 m^2,

   b) w terenach oznaczonych symbolami MN-U – 1000 m^2;

3) ustala się minimalny front działki:

   a) w terenie oznaczonym symbolem MN – 18 m,

   b) w terenie oznaczonym symbolem MN-U – 20 m;

4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 30°;

5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, które zapewniają obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;

2) uzupełnienie publicznego układu drogowego stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR;

3) zasady obsługi parkingowej:

   a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub garażu,

   b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,

      - dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej (nie mniej niż jedno miejsce), w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Dopuszcza się likwidację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci, urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 1KR.

4. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. 3 terenami.

5. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

a) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,

b) w przypadku braku możliwości przyłącza do wodociągu dopuszcza się zastosowanie ujęć indywidualnych,

c) w granicach terenów objętych planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

a) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu,

b) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,

c) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, w przypadku braku możliwości przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,

b) w przypadku braku możliwości wpięcia do sieci kanalizacji deszczowej lub braku odpowiedniej przepustowości sieci, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu,

c) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 150 mm.

8. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

a) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,

b) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne,

c) dopuszczenie przebudowy istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zasilanie z istniejących i projektowanych sieci gazowych,

b) budowę i rozbudowę sieci gazowej, o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,

c) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z wykorzystaniem sieci ciepłowniczych lub ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

11. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 10.
Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1KDZ;

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:**

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

   a) teren usług handlu detalicznego,

   b) teren usług rzemieślniczych,

   c) teren usług turystyki,

   d) teren usług gastronomii,

   e) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

   f) teren usług biurowych i administracji,

   g) teren zieleni urządzonej,

   h) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) przeznaczenie wykluczone – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna wysokość zabudowy:

      - budynków mieszkalnych - 10,0 m,

      - garaży i budynków gospodarczych - 7,0 m,

   b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

      - budynków mieszkalnych – 2,

      - pozostałych budynków – 1,

   c) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

   d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,

   f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2;

6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

   a) 1MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,

   b) 2MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDD,

   c) 3MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDL, 3KDD oraz z drogi przylegającej do obszaru planu od strony wschodniej (działka ew. nr 4115/18, część działki ew. nr 4115/2 – droga 3KDL wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego),

   d) 4MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, 1KDL, 1KR,

e) 5MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDL,1KR,

f) 6MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDL oraz z drogi przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej (działka ew. nr 4120);

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U:**

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) teren zieleni urządzonej,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

3) przeznaczenie wykluczone:

a) teren usług handlu hurtowego,

b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,

c) teren usług nauki,

d) teren usług kultu religijnego,

e) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - 12,0 m,

- garaży i budynków gospodarczych 7,0 m,

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3,

- pozostałych budynków – 1,

c) formy dachu i ukształtowanie głównych połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;

6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

a) 1MN-U z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi przylegającej do obszaru planu od strony zachodniej (działka ew. nr 43 – ul. Zielona),

b) 2MN-U, 3MN-U z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD,

c) 4MN-U z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z dróg przylegających do obszaru planu od strony zachodniej, południowej i wschodniej (działki ew. nr 43 – ul. Zielona, działka ew. nr 4625 - ul. Żytnia, część działki ew. nr 4118/1 – droga 3KDL wyznaczona w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego);

7) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ:**

1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDZ – od 2,5 m do 3,3 m, zgodnie z częścią graficzną planu;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL, 2KDL:**

1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem:

a) 1KDL – 12,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,

b) 2KDL – 4,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z częścią graficzną planu;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD:**

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem:

a) 1KDD – od 8,0 m do 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu,

b) 2KDD – 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zgodnie z częścią graficzną planu,

c) 3KDD – od 6,3 m do 19,7 m, zgodnie z częścią graficzną planu;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1KR:**

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1KR – od 5,0 m do 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z częścią graficzną planu;

3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP:**

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej;

2) dopuszcza się lokalizowanie terenowych obiektów sportu i rekreacji;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;

4) ustala się obsługę komunikacyjną terenu:

a) 1ZP z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD,

b) 2ZP z drogi oznaczonej symbolem 2KDD,

c) 3ZP z drogi oznaczonej symbolem 3KDD;

5) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Rozdział 12.
Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ryk.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Kujda

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA MIESZKANIOWEGO "ŻYTNIA I" W RYKACH

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LII/278/2026
RADY MIEJSKIEJ W RYKACH Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2026 R.

Państwowy Układ Współrzędnych
Geodezyjnych 2000 PL-2000 strefa 7; EPSG: 2178
Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Rykach;
licencja nr GK.6642.1267.2025_0616_N

Obręb: Ryki

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenu

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDZ - teren drogi zbiorczej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- ZP - teren zieleni urządzonej

Pozostałe

- Strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN500
- Strefa od stanowiska archeologicznego figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

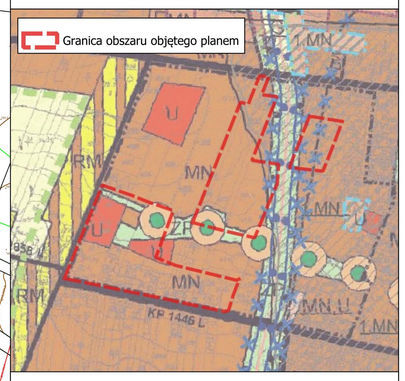
- 10 Wymiarowanie odległości w metrach

1KDZ
1MN
1MN-U
1ZP
2ZP
2KDD
2MN-U
3MN-U
1KDD
4MN-U
4MN
1KR
5MN
1KDL
3MN
2MN
3ZP
3KDD
6MN
2KDL

SKALA 1:1000

50 0 50 100 150 200 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY RYKI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXIII/228/2000 RADY MIEJSKIEJ W RYKACH Z DNIA 20 GRUDNIA 2000 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI



LEGENDA

Oznaczenia ogólne

granice terenów posiadających opracowane plany miejscowe

centralna strefa zainwestowania miejskiego

C2 rejon zabudowy mieszkaniowej z usługami

Wiodące funkcje terenów

MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizowania usług

U tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne, niepubliczne, komercyjne) i rzemieślniczej

ZP tereny zieleni urządzonej

granice terenów objętych V zmianą Studium

1 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

ciągacze ekologiczne

Tereny objęte ograniczeniami zainwestowania i zabudowy

oznaczenie zdezaktualizowane
aktualne informacje zgodne z legendą IV zmiany studium

Układ komunikacyjny

KP drogi powiatowe

KG drogi gminne

Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

AZP 75-74/6 stanowiska archeologiczne wraz ze strefą ochronną

Załącznik nr 2 do uchwały nr LII/278/2026
Rady Miejskiej w Rykach
z dnia 28 października 2026 r.

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

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w zależności od potrzeb inwestycji realizowanych w obszarze planu oraz budowę lub przebudowę dróg gminnych publicznych.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

§ 4. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LII/278/2026
Rady Miejskiej w Rykach
z dnia 28 października 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Żytnia I" w Rykach sporządzony został w następstwie Uchwały XXVII/163/2025 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 25 sierpnia 2025 r. Przedmiotem planu są obszary o łącznej powierzchni około 9,7 ha zlokalizowane przy ul. Zielonej, ul. Swatowskiej, ul. Tylnej i ul. Żytniej w mieście Ryki, których zasięgi przedstawiono graficznie na załączniku nr 1 do uchwały.

Obszar gminy Ryki objęty planem stanowi zaplecze dla dalszej rozbudowy miasta. Jest to naturalna kontynuacja rozwoju mieszkalnictwa w tym terenie, gdzie wzdłuż dróg zaczęła się już kształtować miejska zabudowa z peryferyjnymi terenami mieszkalnictwa uzupełniona o funkcję usługową, która wymaga zrównoważonego planowania dla dalszego rozwoju.

Obszary objęte planem zlokalizowane są przy drogach publicznych, które jednocześnie zapewniają obsługę komunikacyjną działek przeznaczonych pod zabudowę. Uzupełniająco, tam gdzie było to wymagane, w obszarze planu wyznaczono tereny komunikacji wewnętrznej.

W obszarze opracowania nie występują tereny objęte formami ochrony przyrody.

Na terenie gminy Ryki występuje wiele form objętych ochroną konserwatorską. W obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne figurujące w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru.

Plan miejscowy zgodny jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryki, uchwalonym uchwałą Nr XXIII/227/2000 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 20 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami. Studium umożliwia wprowadzenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, Burmistrza Ryk oraz Rady Miejskiej w Rykach.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Rykach uchwały XXVII/163/2025 z dnia 25 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego „Żytnia I" w Rykach, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej, na stronie internetowej gminy oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego z uzasadnieniem oraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- ogłoszono dnia 25 sierpnia 2026 r. o przeprowadzeniu konsultacji społecznych i przeprowadzono konsultacje społeczne w terminie od 4 września 2026 r. do 2 października 2026 r., zorganizowano spotkanie otwarte w dniu 15 września 2026 r.

- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – od 4 września 2026 r. do 2 października 2026 r., - w trakcie okresu składania uwag do Urzędu Miejskiego w Rykach nie wpłynęła żadna uwaga,

- przedstawiono Radzie Miejskiej w Rykach projekt planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:
1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez efektywne zagospodarowanie przestrzeni, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym parametry kształtowania zabudowy, poprzez ustalenie oraz zachowanie użytkowania dotychczasowego w celu ochrony walorów środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych;
3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin** poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** poprzez wskazanie stanowiska archeologicznego figurującego w gminnej ewidencji zabytków, niewpisanego do rejestru;

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz umożliwienie połączenia obszarów opracowania z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym;
6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez wykorzystanie istniejących urządzonych dróg publicznych zapewniających obsługę komunikacyjną działek budowlanych, jak również kontynuację zabudowy w obszarach częściowo zabudowanych, wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej;
7) **prawo własności** poprzez racjonalne wykorzystanie mienia gminnego z uwzględnianiem aspektów ekonomicznych i społecznych oraz opracowanie planu zgodnie ze złożonymi wnioskami;
8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;
9) **potrzeby interesu publicznego** ustalając zasady zagospodarowania pozostające w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju;
10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
11) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy, a także obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 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 2026 r. poz. 670) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez dopuszczenie w planie miejscowym możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowych;

14) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez brak terenów umożliwiających realizację zakładów o zwiększonym ryzyku poważnej awarii.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez:

1) wyznaczenie terenów budowlanych w bliskości wykształconego systemu komunikacyjnego gminy, jednocześnie przy dążeniu do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych w postaci wyznaczonych dróg gminnych w obszarze planu umożliwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) wskazanie terenów rozwoju zabudowy w nawiązaniu do zapisów dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wejście w życie ustaleń planu miejscowego zapewni możliwość rozwoju i zagospodarowania terenów dotychczas niezagospodarowanych. Jasne określenie zasad dotyczących przeznaczenia gruntów będzie sprzyjało planowaniu inwestycji w infrastrukturę techniczną.

Gmina Ryki w całości pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, niekiedy uchwalonymi w 2004 r. Z uchwały nr LXXXIV/550/2023 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryki wynika potrzeba realizacji zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatem niniejsza zmiana planu jest zgodna z wynikami ww. analizy.

Uchwalenie planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy, jak również na demografię gminy Ryki. Pomimo nakładów finansowych jakie gmina może ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, po zainwestowaniu przedmiotowych terenów budowlanych zwiększą się dochody z podatku od nieruchomości. W przypadku podziałów nieruchomości, sprzedaży oraz podatku od czynności cywilnoprawnych również przewiduje się wpływy do budżetu gminy.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione uzasadnienie uchwalenie planu zagospodarowania miejscowego dla osiedla mieszkaniowego „Żytnia I” w Rykach jest w pełni zasadne.