UCHWAŁA NR XXVII/163/2025
RADY MIEJSKIEJ W RYKACH

z dnia 25 sierpnia 2025 r.

w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego "Żytnia I" w Rykach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 14 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) Rada Miejska w Rykach uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego "Żytnia I" w Rykach.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1 przedstawiono na załącznikach graficznych, stanowiących załączniki nr 1, nr 2, nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przedmiot ustaleń planu dotyczył będzie wszystkich elementów zagospodarowania terenu w zakresie dopuszczonym przepisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Traci moc uchwała nr XXV/146/2025 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 27 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego "Żytnia I" w Rykach.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ryk.

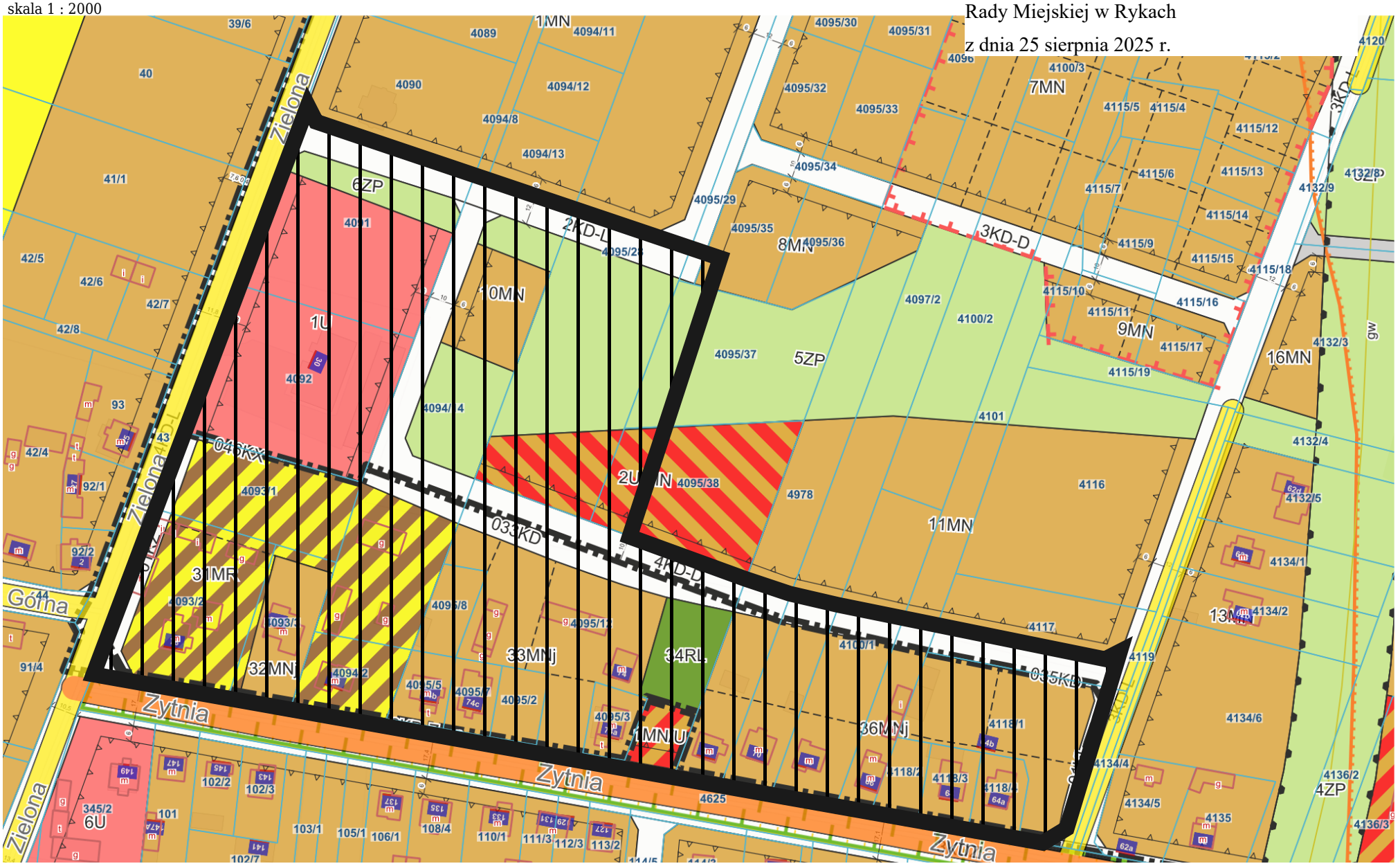
§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Kujda

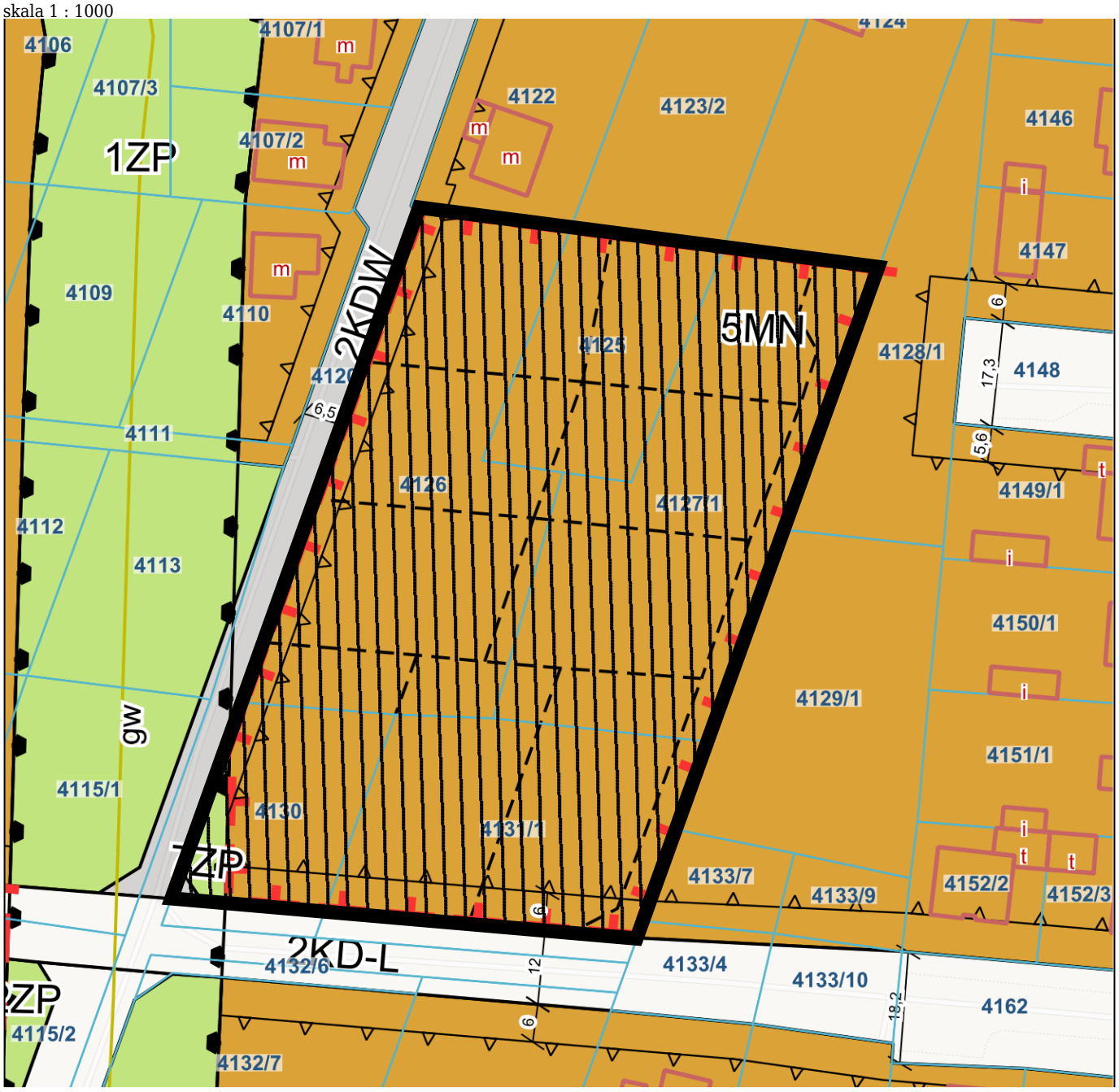
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/163/2025
Rady Miejskiej w Rykach
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

skala 1 : 2000

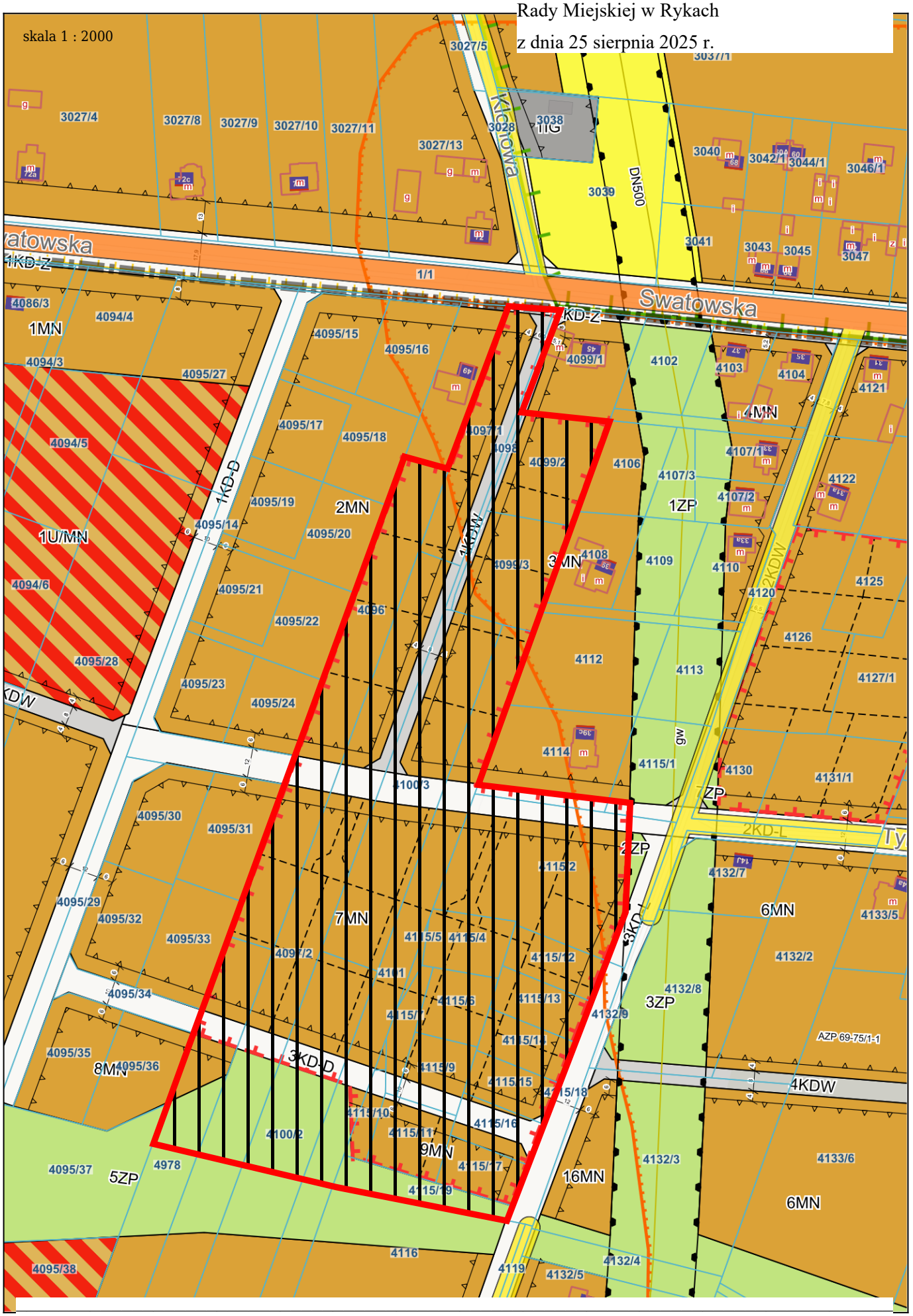


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/163/2025
Rady Miejskiej w Rykach
z dnia 25 sierpnia 2025 r.

skala 1 : 1000



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/163/2025
Rady Miejskiej w Rykach
z dnia 25 sierpnia 2025 r.



UZASADNIENIE

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego "Żytnia I" w Rykach.

1. Przedmiot i cel opracowania.

Przedmiotem opracowania jest obszar położony w Rykach przy ul. Zielonej, ul. Swatowskiej, ul. Tylnej i ul. Żytniej. Celem opracowania jest analiza możliwości przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Żytnia I w Rykach oraz możliwości wprowadzenia ustaleń umożliwiających:

a) wykorzystanie części terenu działki ozn. nr geod. 4092, obręb Ryki na budowę drogi stanowiącej łącznik pomiędzy ul. Zieloną, a ul. Swatowską w Rykach i usunięcie jej przebiegu zgodnie z obowiązującym planem z działki ozn. nr geod. 4091, obręb Ryki, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały;
b) wykorzystanie części terenu działek ozn.: nr geod. 4095/28 i nr geod. 4095/38, obręb Ryki na budowę drogi po przedłużeniu zaprojektowanej drogi ozn. 2KD-L znajdującej się na działkach ozn.: nr geod. 4095/28 i nr geod. 4095/29 i usunięcie jej przebiegu zgodnie z obowiązującym planem z działki ozn. nr geod. 4094/14 oraz w części z działki ozn. nr geod. 4095/28, obręb Ryki, zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały;
c) zmiany przeznaczenia działek położonych w Rykach przy ul. Żytniej i ul. Zielonej, obręb Ryki zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały.
d) usunięcie granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 2 do Uchwały;
e) usunięcie granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z załącznikiem nr 3 do Uchwały;
f) częściową likwidację drogi publicznej klasy dojazdowej ozn. 3KD-D i zaprojektowanie jej nowego przebiegu zgodnie z załącznikiem nr 3 do Uchwały.

2. Podstawa opracowania.

Podstawą prawną sporządzenia analizy jest art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527) określający procedurę uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Informacje o obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Teren, na którym planowane jest opracowanie miejscowego planu dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt a, pkt b i pkt c obejmuje działki położone w Rykach przy ul. Zielonej i ul. Żytniej, obręb Ryki zgodnie z załącznikiem nr 1 do Uchwały, natomiast obszar wymieniony w ust. 1 pkt d, pkt e i pkt f obejmuje działki położone w Rykach przy ul. Swatowskiej i ul. Tylnej zgodnie z załącznikiem nr 2 i nr 3 do Uchwały, znajdujące się w obszarze wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz przez które przebiega droga publiczna klasy dojazdowej ozn. 3KD-D. Aktualnie dla terenów wymienionych w ust. 1 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego "Żytnia I" w Rykach, zatwierdzony Uchwałą nr LIV/341/2021 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 30 listopada 2021 r., a dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt c dodatkowo obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Żytnia I w Rykach zatwierdzony Uchwała nr XXXIX/327/02 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 26 czerwca 2002 r.

4. Analiza ustaleń planistycznych.

W chwili obecnej w obowiązującym planie:
- dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt a Uchwały, działka ozn. nr geod. 4091 w pasie głębokości 12 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania leży w terenie częściowo zarezerwowanym pod pas drogowy drogi

publicznej klasy lokalnej (ozn. 2KD-L) o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 18,2 m z lokalnymi poszerzeniami; w części leży w terenie, dla którego plan określił przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku (ozn. 1U) i w części leży w terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną (ozn. 6ZP); działka ozn. nr geod. 4092 leży w terenie, dla którego plan określił przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku (ozn. 1U);

- dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt b Uchwały, działki leżą w terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną (ozn. 1U/MN, 2U/MN), w terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną (ozn. 5ZP), w terenie przeznaczonym pod drogę publiczną klasy lokalnej (ozn. 2KD-L) o szerokości w liniach rozgraniczających od 12 m do 18 m z lokalnymi poszerzeniami, w terenie dla którego plan określił przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku (ozn. 1MN), w terenie przeznaczonym pod drogę wewnętrzną (ozn. 3KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,5 m z lokalnymi poszerzeniami i w terenie przeznaczonym pod drogę publiczną klasy dojazdowej (ozn. 1KD-D) o szerokościw liniach rozgraniczających 10 m z lokalnymi poszerzeniami;
- dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt c Uchwały, działki leżą w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (ozn. 32 MNj, 33 MNj i 36 MNj), w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową zagrodową (ozn. 31 MR), w terenie przeznaczonym pod las (ozn. 34 RL), w terenie przeznaczonym pod drogę gminną dojazdową (ozn. 033 KD, 035 KD) o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową (ozn. 1MN/U), w terenie przeznaczonym pod drogę gminną zbiorczą (ozn. 01KZ) o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m, w terenie przeznaczonym pod drogę gminną zbiorczą (ozn. 2KD-Z) o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w terenie przeznaczonym pod drogę gminną lokalną (ozn. 01 KL) o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m;
- dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt c Uchwały, działki ozn.: nr geod. 4125, nr geod. 4126 i nr geod. 4127/1 leżą w terenie, dla którego plan określił przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku (ozn. 5MN); działka ozn. nr geod. 4130 w pasie głębokości ok. 4,5 m od granicy działki leży w terenie częściowo zarezerwowanym pod pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej (ozn. 2KD-L) o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 18,2 m z lokalnymi poszerzeniami, w części leży w terenie, dla którego plan określił przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku (ozn. 5MN) i w części leży w terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną (ozn. 7ZP); działka ozn. nr geod. 4131/1 w pasie głębokości ok. 4,5 m od granicy działki leży w terenie częściowo zarezerwowanym pod pas drogowy drogi publicznej klasy lokalnej (ozn. 2KD-L) o szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 18,2 m z lokalnymi poszerzeniami i w części leży w terenie, dla którego plan określił przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku (ozn. 5MN);
- dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt d i e Uchwały, działki leżą w terenie częściowo przeznaczonym pod drogę wewnętrzną (ozn. 1KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających 6,9 m – 8 m z lokalnymi poszerzeniami, w części leżą w terenie przeznaczonym pod drogę publiczną klasy lokalnej (ozn. 2KD-L) o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m – 18,2 m z lokalnymi poszerzeniami, w części leżą w terenie przeznaczonym pod drogę publiczną klasy dojazdowej (ozn. 3KD-D) o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m z lokalnymi poszerzeniami, w części leżą w terenie, dla którego plan określił przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku (ozn. 2MN, 3MN, 7MN, 8MN i 9MN) i w części leżą w terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną (ozn. 5ZP).

5. **Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki.**

Przewidywane rozwiązania planu, uwzględniające planowany sposób wykorzystania terenu, nie będą naruszały ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki.

6. **Zasadność przystąpienia do sporządzania planu.**

W świetle obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 14 ust. 5 nałożono na Burmistrza obowiązek wykonania analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.
Przez działkę ozn. nr geod. 4092, obręb Ryki w poprzednio obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Żytnia I w Rykach przyjętym Uchwałą nr XXXIX/327/02 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Żytnia I w Rykach przebiegała planowana droga. Właściciel w/w działki zagospodarował swoją nieruchomość zgodnie z założeniami powyższego planu, jednakże zgodnie z Uchwałą nr LIV/341/2021 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego "Żytnia I" w Rykach, omawiana droga została przeniesiona na działkę ozn. nr geod. 4091. Wobec powyższego pozostawiony przez właściciela nieruchomości pas gruntu przewidziany pod drogę stracił możliwość racjonalnego zagospodarowania. W związku z powyższym właściciel działek ozn. nr geod. 4091 i nr geod. 4092 złożył w Urzędzie Miejskim w Rykach wniosek o przywrócenie przebiegu omawianej drogi przez działkę ozn. nr geod. 4092.
Zmiana przebiegu drogi ozn. 2KD-L jest także spełnieniem oczekiwań właścicieli nieruchomości przez które przebiega omawiana droga. Korekta jej przebiegu poprawi funkcjonalność i sposób komunikacji na obszarze podlegającym zmianie oraz zostanie dostosowany do innych zmian w miejscowym planie, które na tym obszarze są dokonywane równolegle.
Położenie działek w obszarze wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości uniemożliwia właścicielom tychże nieruchomości ich swobodne zagospodarowanie oraz możliwość samodzielnej poprawy warunków zagospodarowania niniejszych nieruchomości na przykład poprzez wykonanie podziałów na powiększenie nieruchomości sąsiedniej w porozumieniu z właścicielami nieruchomości sąsiednich. Wobec powyższego należy usnąć granice obszarów i umożliwić właścicielom działek, które się w ich granicach znajdują możliwość samodzielnego zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości. Powyższe jest również podyktowane oczekiwaniem społecznym właścicieli działek znajdujących się w omawianym obszarze, którzy złożyli wniosek o likwidację obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
Działka ozn. nr geod. 4095/12 w części przeznaczona jest pod las co jest niezgodne z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości. Wobec powyższego należy doprowadzić do zgodności stanu faktycznego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości z jej przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę przeznaczenia z terenu przeznaczonego pod las na teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z wnioskiem złożonym przez właścicielkę powołanej działki.
Aktualny przebieg drogi publicznej klasy dojazdowej ozn. 3KD-D w części podlegającej zmianie utrudnia możliwość zagospodarowania działek, które przy niej się znajdują i wymusza na ich właścicielach przeprowadzenie procedury scalenia i ponownego podziału. Poprzez zmianę przebiegu trasy omawianej drogi sąsiednie nieruchomości uzyskają większą powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę, a więc staną się atrakcyjniejsze. W wyniku dokonanej zmiany nieruchomości nie utracą dostępu do drogi publicznej. Wobec powyższego proponowana zmiana wpłynie pozytywnie na możliwość zagospodarowania nieruchomości.
Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie korzyści społeczne poprzez spełnienie oczekiwań społeczeństwa wyrażonego we wnioskach skierowanych do Burmistrza Ryk oraz umożliwi racjonalne, swobodne i efektywne gospodarowania nieruchomościami przez ich właścicieli.
W związku z powyższym podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w pełni uzasadnione.

7. **Zakres prac planistycznych.**

Analiza problemów planistycznych wykazała, że zakres problematyki określony jako obowiązujący w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odpowiada w całości zakresowi zamierzonych prac planistycznych.
W szczególności wymagane będzie opracowanie:

- prognozy oddziaływania na środowisko
- prognozy skutków ekonomicznych uchwalenia zmiany planu

Przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić zarówno dotychczasowe zainwestowanie terenu, zainwestowanie w zakresie infrastruktury technicznej oraz sieci dróg, jak i naturalne uwarunkowania środowiska przyrodniczego.

8. **Materiały geodezyjne niezbędne do opracowania planu.**

Opracowanie zostanie wykonane w dopuszczonych ustawowo skalach 1:1000 lub 1:2000.