

UCHWAŁA NR
RADY GMINY RYŃSK

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu
położonego w Wałyczu przy ulicy Przemysłowej - część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153, 1436), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, 2025 r. poz. 527, 608 oraz 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz 2025 r. poz. 527) po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ryńsk uchwalone uchwałą Nr XXXIX/252/2013 Rady Gminy Wąbrzeźno z dnia 19 czerwca 2013 r., zmienione uchwałą Nr XLVI/394/2022 Rady Gminy Ryńsk z dnia 25 sierpnia 2022 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego w Wałyczu przy ulicy Przemysłowej - część A zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest część graficzna planu, wykonana w skali 1:1000, określająca granice obszaru objętego planem, stanowiąca załącznik Nr 1.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego w Wałyczu przy ulicy Przemysłowej - część A stanowi załącznik Nr 2.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego przy ulicy Przemysłowej - część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik Nr 3.

5. Dane przestrzenne (GML), o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 2) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany części naziemnych budynku za wyjątkiem elementów architektonicznych takich jak tynki i okładziny zewnętrzne, okap, gzyms, rynny, rury spustowe, podokienniki, ocieplenie budynku, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8m, zadaszenie, taras, balkon, galeria, wykusz, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5m, nie dotyczy miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz infrastruktury kolejowej;

- 4) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w obu kierunkach w rzucie poziomym, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu;
- 5) strefie ochronnej od terenu zamkniętego (obszaru kolejowego) - należy przez to rozumieć pas terenu w odległości 20,0 m od granicy terenu zamkniętego, w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu;
- 6) zrównoważonym gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi - należy przez to rozumieć wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do nawadniania terenów zieleni, zasilania oczek wodnych, infiltrację do gruntu, magazynowanie w zbiornikach retencyjnych lub stosowanie w zagospodarowaniu powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych lub spowolnienie spływu wód opadowych i roztopowych do odbiornika w przypadku odprowadzenia ich do sieci kanalizacji deszczowej.

2. Pojęcia występujące w uchwale nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

§ 3.1. Na części graficznej planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie (w metrach);
- 6) granica terenu zamkniętego (obszaru kolejowego);
- 7) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego (obszaru kolejowego);
- 8) strefa „OW” dla nieruchomego zabytku archeologicznego;
- 9) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 10) strefa kontrolowana gazociągu DN 250;
- 11) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na części graficznej planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie występuje potrzeba określania: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług lub produkcji– U-P;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej – KD.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczenie łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia

nowych działek według zasad zawartych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 3) parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w przepisach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielania mniejszej działki, w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług lub produkcji,
 - b) dopuszcza się realizację: dojazdów wewnętrznych, parkingów, infrastruktury kolejowej, obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) uzupełniające: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,
 - d) wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren elektrowni wiatrowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) w granicach terenu nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej ani zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
 - d) nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych,
 - e) w przypadku odkrycia na terenach objętych planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz realizacji nawierzchni placów składowych, dojazdów wewnętrznych, parkingów jako utwardzonych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) wyznacza się strefę „OW” dla nieruchomego zabytku archeologicznego, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) ochronę zabytku archeologicznego należy realizować poprzez uzgodnienie na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 2,1,
 - minimalna – 0,1,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- e) maksymalna liczba kondygnacji:
- budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne,
 - budynków produkcyjnych: nie ustala się,
- f) maksymalna wysokość:
- zabudowy usługowej – 15,0 m,
 - zabudowy produkcyjnej – 30,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej – 15,0 m, z wyłączeniem masztów telekomunikacyjnych i stacji bazowych,
- g) geometria dachu: dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci: 13° - 50° lub dach płaski,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- min. 1 stanowisko postojowe na każde 50m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
 - min. 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk naziemnych lub w obrębie wiat lub garaży;
- i) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: min. 2% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 5;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m²;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii), w granicach którego należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w tym zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz uwzględnienia przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 wraz ze strefą kontrolowaną, w której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych nie związanych z przesyłem gazu, urządzeń stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas użytkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. d,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w strefie kontrolowanej gazociągu oznaczonej na części graficznej planu,
 - e) nakaz uwzględnienia nakazów, zakazów i ograniczeń w strefie ochronnej terenu zamkniętego dotyczących sytuowania budynków, budowli, drzew, krzewów i wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez teren komunikacji drogowej publicznej IKD lub niewydzielone dojazdy wewnętrzne do drogi powiatowej (ul. Przemysłowa),
 - b) dopuszcza się realizowanie niewydzielonych dojazdów wewnętrznych o szerokości min. 10,0 m,
 - c) nakaz realizacji placów manewrowych do zawracania dla nieprzelotowych dojazdów wewnętrznych,
 - d) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z infrastrukturą kolejową poprzez bocnicę kolejową z niezbędną infrastrukturą,
 - e) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych zapisanych w § 7 pkt 6 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - g) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) nakaz zachowania urządzeń melioracji wodnych, dopuszcza się ich przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów oraz przejść nad rowami melioracyjnymi oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - j) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
 - k) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) zaopatrzenie w energię cieplną: z sieci lub urządzeń indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
 - m) obsługę telekomunikacyjną: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - n) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęcia indywidualnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - o) nakaz zapewnienia wody i środków gaśniczych do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - p) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
 - q) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren zamknięty (obszar kolejowy) i wykorzystywania kolejowych urządzeń odwadniających,
 - r) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - s) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
 - t) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa

w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 8. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej, oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren komunikacji drogowej publicznej;
 - b) dopuszcza się realizację: jezdni, chodników, miejsc postojowych, urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na części graficznej planu,
 - b) minimalna liczba miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nakaz uwzględnienia nakazów, zakazów i ograniczeń w strefie ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym: powiązanie z pasem drogowym istniejącej drogi powiatowej (ul. Przemysłowa),
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym: poprzez zachowanie ciągłości sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się budowę, utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy i wykorzystywania kolejowych urządzeń odwadniających,
 - f) dostęp do infrastruktury: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0%.

Rozdział 3.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ryńsk.

§ 10. W uchwale Nr XV/85/2011 Rady Gminy Wąbrzeźno z dnia 14 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąbrzeźno dla części terenu wsi Wałycz obejmującego działki nr 1/36, 54/6, 1/22, 1/23, 1/24, 8/5, 7, 51, 57 (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2011 r. poz. 2742 oraz z 2022 r. poz. 1718) wprowadza się zmiany:

- 1) uchyla się § 10;
- 2) w § 11 skreśla się symbole przeznaczenia terenu 16P/U i 17P/U;
- 3) w § 17 skreśla się symbole przeznaczenia terenu KDW12 i KDW13;
- 4) w § 18 skreśla się symbol przeznaczenia terenu KDW14;
- 5) załącznik Nr 1 rysunek planu traci moc w granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego w Wałyczu przy ulicy Przemysłowej- część A.

§ 11. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Ryńsk

załącznik Nr 2
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Ryńsk
z dnia r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego
przy ulicy Przemysłowej - część A

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ryńsk

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego w Wałyczku przy ulicy Przemysłowej - część A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) Rada Gminy Ryńsk rozstrzyga co następuje:
projekt planu był konsultowany społecznie z wykorzystaniem form:..... w dniach od do
..... r., w wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego,
w związku z czym nie występuje potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

załącznik Nr 3
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Ryńsk
z dnia r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego
przy ulicy Przemysłowej - część A

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego w Wałyczku przy ulicy Przemysłowej - część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) Rada Gminy Ryńsk określa następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują inwestycje związane utrzymaniem, przebudową lub rozbudową sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:
 - 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawami: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 z późn.zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 z późn.zm.), ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1483 z późn.zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2024 r. poz. 757) i ustawami regulującymi ochronę środowiska;
 - 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, gazowej i ciepłej, budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami z dopuszczeniem porozumień finansowych z innymi podmiotami;
 - 3) zadania w zakresie budowy sieci energetycznych - finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2026 r. poz.43);
 - 4) rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych bądź postępowania prowadzonego na podstawie regulaminu udzielania zamówień publicznych o wartości niższej niż 130.000 zł netto wprowadzonego zarządzeniem Nr/..... Wójta Gminy Ryńsk z dnia r.

3. Prognozowane źródła finansowania inwestycji przez Gminę Ryńsk:

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ze środków budżetu gminy:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;

z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Pozostała infrastruktura:

- 1) finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i gaz, będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;

- 2) inwestycje z zakresu sieci telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci.

załącznik Nr 4

do uchwały Nr.....
Rady Gminy Ryńsk
z dnia r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego
przy ulicy Przemysłowej - część A

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

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 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę.

Link do zbioru danych przestrzennych umieszczony jest w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy
Ryńsk.

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Ryńsk projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego przy ulicy Przemysłowej- część A wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn.zm.), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn.zm.), rozporządzeniem Ministra Technologii i Rozwoju z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn.zm.).

W dniu 16 grudnia 2024 r. Rada Gminy Ryńsk podjęła uchwałę Nr VIII/77/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryńsk dla terenu położonego w Wałyczu przy ulicy Przemysłowej- część A. Obszar opracowania znajduje się w granicach administracyjnych Gminy Ryńsk. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego wynikało z uwzględnienia wniosku Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Wnioskowano o zmianę ustaleń obowiązującego planu miejscowego, który ograniczał w sposób istotny realizację przedsięwzięć inwestycyjnych. Realizacja ustaleń planu umożliwi rozwój gospodarczy i przyczyni się do aktywizacji gospodarczej gminy. Przyjęte rozwiązania warunkowane są dostępnością do komunikacji drogowej publicznej, infrastruktury technicznej oraz wymaganiami nowoczesnych rozwiązań technologicznych w zakresie usług i produkcji. Na podstawie analizy zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ryńsk stwierdza się, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

Teren objęty jest obowiązującym planem miejscowym przyjętym uchwałą Nr XV/85/2011 Rady Gminy Wąbrzeźno z dnia 14 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąbrzeźno dla części terenu wsi Wałycz obejmującego działki nr 1/36, 54/6, 1/22, 1/23, 1/24, 8/5, 7, 51, 57 (Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2011 r. poz. 2742 z późn.zm.).

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - na części graficznej projektu planu wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy, w ustaleniach określono niezbędne wskaźniki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy w nawiązaniu do terenów sąsiednich oraz wyznaczonych parametrów w planach miejscowych.
2. Wymagania zrównoważonego rozwoju - ustalona w planie funkcja terenu pozwala wykorzystać potencjał terenów produkcyjno-usługowych zgodnie z wyznaczonym w Studium kierunkiem rozwoju terenu oraz istniejącym sąsiedztwem przy poszanowaniu ochrony środowiska. Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej związanej z produkcją energii i ciepła z odnawialnych źródeł energii wpisujących się w działania na rzecz zrównoważonego rozwoju.
3. Walory architektoniczne i krajobrazowe - w ustaleniach planu wprowadzono nakaz stosowania stonowanej, ujednoliconej kolorystyki elewacji i dachów, zakaz stosowania barw jaskrawych. Ze względu na brak istotnych walorów krajobrazowych nie wystąpiła potrzeba określania dodatkowych zasad ochrony krajobrazu.
4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu - określono sposób zaopatrzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi: w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęcia indywidualnego, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi lub z urządzeń elektroenergetycznych lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi, w energię cieplną: z sieci lub urządzeń indywidualnych lub z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii. Ustala się sposób odprowadzania ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, wód opadowych

- i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na grunt i do gruntu lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych, z uwzględnieniem zrównoważonego gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnego gromadzenia i usuwania odpadów. Plan wprowadza zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego oraz zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Plan wprowadza nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych, nakaz realizacji nawierzchni placów składowych, dojazdów wewnętrznych, parkingów jako utwardzonych. W przypadku odkrycia na terenach objętych planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. W obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy III, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Wyłączenie z produkcji rolnej jest podyktowane realizacją polityki przestrzennej Gminy. W granicach planu nie występują złoża kopalin. W celu zmniejszenia podatności na zmiany klimatu plan określa minimalne powierzchnie biologicznie czynne, dopuszcza urządzenie zieleni urządzonej oraz dopuszcza pozyskiwanie energii i ciepła z odnawialnych źródeł energii.
5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów stanowiących dziedzictwo kulturowe, zabytki lub dobra kultury współczesnej wymagającej objęcia ochroną nie ustala się wymagań i zasad ochrony w tym zakresie. Ustalenia projektu planu uzgodniono z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
 6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego. Ze względu na położenie poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania. Ustalenia projektu planu przedłożono do opiniowania i uzgadniania Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska, Państwowej Straży Pożarnej, Wojewódzkiemu Inspektorowi Sanitarnemu, operatorowi gazociągów przesyłowych GAZ SYSTEM S.A. oraz Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu.
 7. Walory ekonomiczne przestrzeni - ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu U-P. Dla terenu KD ustalono stawkę 0%, gdyż teren stanowić będzie własność gminy, a plan ustala się dla niego przeznaczenie na teren komunikacji drogowej publicznej.
 8. Prawo własności - plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz uwzględniając zamierzenia inwestora dotyczące obszaru objętego planem.
 9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
 10. Potrzeby interesu publicznego - plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan nie dopuszcza realizacji przedsięwzięć, które mogłyby zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i dobro mieszkańców.
 11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.
 12. Zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. O rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu i oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu

ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy. Konsultacje społeczne prowadzono poprzez Projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej gminy, co umożliwiło osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.

13. Zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania uwag, każdorazowo publikowano na stronie internetowej gminy, zgodnie z przepisami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.
14. Zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z ujęcia indywidualnego.
15. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan nie dopuszcza możliwości lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
16. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu realizacji zabudowy o funkcjach gospodarczych. Nie występują przesłanki do kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Plan wprowadza nową zabudowę na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy występującej w sąsiedztwie oraz zmienia funkcję i parametry dopuszczanej zabudowy na terenach wyznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan opiera się o istniejący system komunikacyjny. Pozwoli to na właściwe i oszczędne prowadzenie transportu indywidualnego i zbiorowego. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje. Projektowane zagospodarowanie nie spowoduje konieczności budowy nowych dróg publicznych. Komunikacja będzie opierała się o istniejący układ dróg publicznych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i dojazdy wewnętrzne na terenie inwestora. Potrzeba zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną będzie polegała głównie na budowie sieci infrastruktury technicznej lub przyłączy do tych sieci. Zakłada się możliwość korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. W trakcie tworzenia planu dążono do lokalizowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności infrastruktury technicznej.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ryńsk”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXII/154/2016 Rady Gminy Wąbrzeźno z dnia 11 kwietnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąbrzeźno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąbrzeźno.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w odniesieniu do skutków bezpośrednich i pośrednich będących następstwem uchwalenia planu, związanych ze wzrostem wartości gruntów, wynikających z podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych, a także możliwych obciążeń i wydatków związanych z wykupem, odszkodowaniem i realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze objętym planem realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą związane z utrzymaniem, przebudową lub budową infrastruktury technicznej. Nie występuje konieczność dokonania wykupu gruntu lub sytuacja spadku wartości nieruchomości.

Uchwalenie planu miejscowego, a w dalszej kolejności realizacja jego ustaleń, może mieć wpływ na wysokość dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości, od gruntów i budynków oraz budowli, a także z uwagi na jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna). Jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wymagana jest w sytuacji, kiedy właściciel lub użytkownik nieruchomości zbywa tę nieruchomość. Stawka procentowa opłaty, będącej dochodem własnym gminy, została ustalona na 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenu U-P. Dla terenu KD ustalono stawkę 0%, gdyż teren stanowić będzie własność gminy, a plan ustala się dla niego przeznaczenie na teren komunikacji drogowej publicznej.

W sytuacji utrzymania tożsamego przeznaczenia z określonym w obowiązującym planie miejscowym nie zachodzi sytuacja wzrostu wartości. Wartość nieruchomości zostaje określona na dzień sprzedaży, z związku z czym w ramach analizy nie można jednoznacznie i niezmiennie oszacować wartości wpływu do budżetu gminy. Podatek od nieruchomości wymierzany jest zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 707 z późn.zm.) według stawek podatku od nieruchomości.

Wpływy budżetowe z tytułu podatku od nieruchomości są trudne do oszacowania z uwagi na fakt, iż podstawą do ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości są dane ewidencji gruntów i budynków, które są efektem konkretnych działań w ramach realizacji ustaleń planu miejscowego. Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne został przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego stanowiącej element dokumentacji prac planistycznych.

Uzasadnienie sporządzono zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.)