

Wnioski Wójta Gminy Rytko dotyczące zmiany w części tekstowej i graficznej MPZP Gminy Rytko

W ROZDZIALE I - PRZEPISY OGÓLNE:

- wprowadzenie obiektów z Gminnej Ewidencji Zabytków
- uwzględnić w usługach publicznych, podstawowych, komercyjnych działalność kancelarii Lasów Państwowych (dot. dz. nr 1096/4 w Rytko)
- W §2:
 - pkt. 12 zmiana definicji zabudowy siedliskowej na:
„Zabudowa siedliskowa – należy przez to rozumieć zabudowę zagrodową, którą realizować mogą rolnicy będący właścicielami lub dzierżawcami gospodarstwa rolnego o powierzchni użytków rolnych (przeliczeniowych lub fizycznych) co najmniej 1,01 ha” (zgodnie z definicją zawartą w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego)
 - wprowadzenie definicji agroturystyki,
 - wprowadzenie definicji budynków rekreacji indywidualnej,
 - W §3 w pkt. 11 zmiana brzmienia pkt. na „Obowiązuje ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oprócz budynków gospodarczych, garaży, wiat;”
 - W §4. USTALENIA DLA WSZYSTKICH SIECI I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - w pkt. 2 zmiana na: „Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla obsługi terenów, głównie w liniach rozgraniczających dróg, w oparciu o projekty budowlane. Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń infrastrukturalnych (w tym zbiorników na gaz i innych) w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, zieleni izolacyjną, zieleni urządzoną, oraz terenach rolnych, leśnych i zadrzewionych oraz terenach użytków zielonych w tych (z dopuszczeniem wykorzystania jako tereny narciarskie)”
 - w pkt. 3a zmiana na „utrzymuje się jako główne źródło zaopatrzenia Gminy w wodę, istniejące ujęcia wody na potoku bez nazwy w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu Baniska z możliwością jego przebudowy i rozbudowy”

W ROZDZIALE II – PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

W §5 A. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW PRZYRODNICZYCH

- A.1. USTALENIA DLA TERENÓW WÓD OTWARTYCH I ZIELENI
 - wprowadzenie do terenów 1 ZN; 2 ZN; 3 ZN; 1 LZ; 2 LZ; 3 LZ; 3a LZ; 1 LS; 1 LS/4 UCz; 3 LS; 2 LP; 2a ZLP; 2b ZLP; 2c ZLP; 4 ZLP; ZI; 3 ZU zapisu: „Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń infrastrukturalnych (w tym zbiorników na gaz, przepompownie ścieków, kanalizacje i innych)”
 - zmiana dla oznaczenia terenu: 1 WS – dodanie zapisu: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz kładek, mostów, malej architektury, ścieżek rowerowych itd.,
 - zmiana dla oznaczenia terenu: 2 WS – dodanie zapisu: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz kładek, mostów, malej architektury, ścieżek rowerowych itd.,
 - zmiana dla oznaczenia 1 ZN – dodanie zapisu dotyczącego dopuszcza rozbudowy i modernizacji ujęcia wody pitnej na potoku
 - dla terenów oznaczonych symbolem ZU dodać zapis: Dopuszcza się budowę garaży, wiat, malej architektury

➤ A.2. USTALENIA DLA TERENÓW UŻYTKOWANYCH ROLNICZO

- wprowadzenie do terenów 1 RZ; 1a RZ; 2 RZ; 2 RZ/2KR; 2 RZ/2b ZLP; 2a RZ/2 KR; 2a RZ; 3 RZ; 4 RZ; 1 RP; 2RP; 3 RP; 1 USZ; 2 USZ; 3 USZ zapisu: „Dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń infrastrukturalnych (w tym zbiorników na gaz, przepompownie ścieków, kanalizacje i innych), mała architektura, wiaty.
- zmiana dla oznaczenia terenu 1 RP – dodanie zapisu o możliwości budowy budynków gospodarczych służących produkcji rolnej o wysokości nie przekraczającej 7 metrów,
- zmiana dla oznaczenia terenu 2RP – zamiana zapisu w pkt. 2 na: „Utrzymuje się istniejące obiekty i ich przeznaczenie w granicach istniejących siedlisk z możliwością wykorzystania ich dla agroturystyki, nie wyodrębnionych na rysunku planu, z dopuszczeniem remontów, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi i przy uwzględnieniu następujących zasad”
- zmiana dla oznaczenia terenu 2 RP – zmiana zapisu w pkt. 3 na: „W pozostałych terenach położonych poza granicami istniejących siedlisk nie wyodrębnionych na rysunku planu, obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem parterowych obiektów o wysokości max 7,0 m, służących produkcji rolnej, agroturystycznych prowadzonych w ramach działalności rolniczej i rekreacji indywidualnej dla rolników będących właścicielami lub dzierżawcami gospodarstwa rolnego o powierzchni użytków rolnych (przeliczeniowych lub fizycznych) co najmniej 1,01 ha „ (zgodnie z definicją zawartą w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego)

W § 6. B. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW OSIEDLEŃCZYCH

B.1. USTALENIA DLA MIESZKALNICTWA

➤ B.1a.) USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO JEDNORODZINNEGO 1 MN - 129 MN

- w pkt. 7 – wprowadzić zapis: istniejące obiekty np. domy mieszkalne z drewnianą elewacją i ich przeznaczenie utrzymuje się z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach pkt. 8
- w pkt. 8a – wykreślenie zapisu: „Zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego, pensjonatowego lub letniskowego na wydzielonej działce”
- w terenach 80 MN; 80a MN; 80b MN uwzględnić „Koncepcje budynków mieszkalnych dla osiedla mieszkaniowego w Rytrze” z sierpnia 1991 r.
- w pkt. 10 – zmniejszyć minimalną powierzchnie terenów biologicznie czynnych.
- dodać zapis dotyczący ustalenia max zabudowy 1000 m² dla działkach, na których nie obowiązuje zakaz wydzielania działek
- w terenach 1a MN; ... ; 94a MN dodać punkt z zapisem : „W terenach oznaczonych symbolem 4a MN dopuszcza się realizację budownictwa komunalnego i socjalnego.

Realizacja budownictwa komunalnego i socjalnego do trzech kondygnacjach nadziemnych od strony przystokowej, dopuszcza się kondygnacje podziemne i sutereny. Wysokość budynków komunalnych i socjalnych nie może przekroczyć wysokości w kalenicy 11 metrów nad poziom terenu od strony przystokowej, realizacja dachów jako dwuspadowych, czteropółciowych lub wielopółciowych o kącie nachylenia głównych połaci pomiędzy 30° - 43 i kolorystyce pokrycia połaci dachowych, takiej jak ciemnoczerwony, ciemnobrązowy, grafitowy, ciemnozielony. Dopuszcza się przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, inne rozwiązania i kąty nachylenia połaci dachowych, stanowiące kontynuację istniejących w nich rozwiązań.”

B.1c. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY PENSJONATOWEJ

- w pkt. 11 – zmniejszyć minimalną powierzchnie terenów biologicznie czynnych.
- zmiana zapisu „tereny zabudowy pensjonatowej” na „tereny zabudowy pensjonatowej i hotelowej” (dopuszczenie w tych terenach jako przeznaczenia podstawowego także obiektów hotelowych, a nie tylko pensjonatów)

- zmiana zapisu „tereny zabudowy pensjonatowej w zieleni” na „tereny zabudowy pensjonatowej i hotelowej w zieleni” (dopuszczenie w tych terenach jako przeznaczenia podstawowego także obiektów hotelowych, a nie tylko pensjonatów)

➤ B.1d. USTALENIA DLA WYDZIELONYCH TERENÓW ZABUDOWY PENSJONATOWEJ

- dla terenów 1 MP; 2 MP; 3 MP; 4 MP; 5 MP; 6 MP dodać zapis: „Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko, basen itp.:

➤ B.1e. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY SIEDLISKOWEJ

- dla terenów oznaczonych 6 ZŚ; ... ; 64 ZŚ - w pkt. 9b usunąć zapis : Zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego lub rekreacji indywidualnej na wydzielonej działce;

- dla terenów oznaczonych 1 ZŚ; ... ; 89 ZŚ - w pkt. 10b usunąć zapis : Zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego lub rekreacji indywidualnej na wydzielonej działce;

- dla terenów oznaczonych 1 ZŚ; ... ; 89 ZŚ - w pkt. 2c zmienić zapis na: „budownictwa rekreacji indywidualnej oraz budynki mieszkalne jednorodzinne, realizowane w granicach siedliska, lub na wydzielonych działkach o min. pow. 1000 m², ustalając ustalenia §3 pkt. 17.

➤ B.1f. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW BUDOWNICTWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ

- w pkt. 5a – usunąć zapis: „Zakaz realizacji więcej niż jednego domu rekreacji indywidualnej na nowo wydzielonej działce, a w zespołach (wioskach rekreacyjnych) dla których obowiązuje zakaz wydzielania działek, ilości podanej w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu”.

➤ B.1g. USTALENIA DLA WYDZIELONYCH TERENÓW BUDOWNICTWA REKREACJI INDYWIDUALNEJ

- dla terenu 7 ML w pkt. 2 - usunąć zapis: „Obowiązuje zakaz wydzielania indywidualnych działek”

➤ B.1h. USTALENIA DLA WSZYSTKICH TERENÓW ZABUDOWY MIESZANEJ

- w pkt. 1 zmienić zapis na: Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne, drobna wytwórczość i budynki mieszkalne jednorodzinne.

- w pkt. 2 usunąć zapis – „Zakaz realizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na działce”

B.2. USTALENIA DLA USŁUG

- dla terenu 2 UC; 3 UC; 25 UC – dodać zapis: „Dopuszcza się realizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych typu: trawiaste boiska do gier, ścieżki spacerowe, obiekty i urządzenia małej architektury, urządzone miejsce na ognisko, basen itp.:

- dla terenu 4 Ucz – tereny usług komercyjnych w zieleni w pkt. 1 usunąć zapis : „18 dołków”

- dla terenu UPs – tereny usług publicznych w pkt.1 dodanie zapisu: usługi publiczne, podstawowe i komercyjne

- dla terenu UPs – tereny usług publicznych w pkt. 5 a) usunięcie zapisu : „zakaz realizacji budynków wyższych niż parterowe”

- dla terenu UPo – tereny usług publicznych w pkt.1 i pkt. 5 dodanie zapisu: usługi publiczne, podstawowe i komercyjne

- dla terenu UPo – tereny usług publicznych w pkt.6 dodanie zapisu: „przy budowie, rozbudowie i nadbudowie”

- dla terenu UPo – tereny usług publicznych w pkt.7 b) dodanie zapisu: „ Dopuszcza się przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków, inne rozwiązania i kąty nachylenia połaci dachowych, stanowiące kontynuację istniejących w nich rozwiązań”

- dla terenu UPo – tereny usług publicznych w pkt. 7 usunąć podpunkt: „c)”

- dla terenu UPo – tereny usług publicznych w pkt. 8 zmienić pow. min z 30% na 20% powierzchni terenów

- dla terenu UPo – tereny usług publicznych w pkt. 10 dopisać zapis : „dopuszcza się miejsca parkingowe w innej lokalizacji zapisać możliwość iż urząd gminy może mieć miejsca parkingowe na działce istniejącego parkingu przy starym urzędzie”
- dla terenu 1UT i 2UT w pkt. 1 dopisać: parkingi, boiska sportowe
- dla terenu 11 UC/UP zmienić pkt. 2 na: „Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi komercyjne, usługi publiczne, usługi komercyjne. administracja publiczna, zdrowie i opieka społeczna, kultura, obiekty służące porządkowi publicznemu i bezpieczeństwu, ochronie przeciwpożarowej, handel, gastronomia, turystyka, bank, itp. oraz mieszkalnictwo, wyłącznie jako część wbudowana w obiekty usługowe;”
- dla terenu 11 UC/UP usunąć pkt.4 , pkt. 6 i pkt. 7
- dla terenu 16 UC do pkt. 1 dopisać: usługi komercyjne, podstawowe i publiczne
- dla terenu 16 UC w pkt. 8 a) usunąć zapis: „w tym jedna kondygnacja winna być realizowana w poddaszu” oraz zmienić „10 metrów” na „12 metrów”

W § 7. C. USTALENIA PLANU DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

- dla terenów od 1KS do 20 KS – tereny parkingu – w pkt. 3 zmienić zapis na: „Zakaz realizacji obiektów kubaturowych, za wyjątkiem garaży, które nie są trwale związane z gruntem”.

Wnioski Wójta Gminy Rytko dotyczące części opisowej MPZP Gminy Rytko:

- wprowadzenie zmian punktowych wynikających z wniosków o zmianę MPZP
- wpisanie zapisu „głównych” polaci w punktach w Rozdziale II – Przepisy Szczegółowe przy zapisach dotyczących parametrów dachu
- usunięcie zapisu w planie: „Zakaz realizacji dachów namiotowych”
- zmiana zapisu w punktach dotyczących miejsc parkingowych z „ min.10 mp/1000m² pow. użytkowej” na „ min.20 mp/1000m² pow. użytkowej”

Inne uwagi:

Poprawić w programie GEOXA dla działki 594/33 zabudowa mieszana, a nie jednorodzinna