

## VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Do chwili obecnej wpłynęły wnioski o zmianę planu dla analizowanego obszaru. Większość wniosków dotyczyła m.in. zmiany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową oraz zmiany przebiegu układu komunikacyjnego.

Działki położone w Rybieniu Starym przy ul. Długiej są zabudowane i zagospodarowane natomiast w palnie jest to teren przeznaczony po zielni. Taki zapis planu należy doprowadzić do zgodności ze stanem istniejącym. W miejscowości Leszczydół – Nowiny w obszarze między ul. Środkową a ul. Szlachetną w planie jest zaprojektowany układ drogowy, jedna z dróg przebiega bezpośrednio przy budynku mieszkalnym i „przecina” budynek gospodarczy. Taki stan nie może mieć miejsca należy przeprojektować układ drogowy. W Leszczyciele – Pustki mamy obszar przy ul. Spacerowej mamy obszar w którym działki są przeznaczone w części pod zabudowę w części po rolę. Należy przeznaczyć obszar dodając układ komunikacyjny tak aby wykonane ogrodzenia i zagospodarowanie działek nie kolidowało w przyszłości w wyznaczeniu dróg. Obszar sąsiadujący z m. Leszczydół – Nowiny to obszar w którym z uwagi na zaistniałą zabudowę należy zarezerwować tereny pod bezpieczny układ komunikacyjny (skrzyżowanie). Działki w Leszczyciele Stary przy Szkole Podstawowej mają przeznaczenie w części pod zabudowę w części pod uprawy rolne. Obszar przeznaczony pod zabudowę jest zbyt mały do prawidłowego usytuowania budynku należy powiększyć obszar zabudowy. Teren kończący zabudowę przy głównej drodze, należy wskazać do zabudowy aby prawidłowo zaprojektować układ drogowy i zarezerwować teren pod drogi publiczne (skrzyżowanie). Obszar w m. Leszczydół - Podwielątki to teren graniczący z Gminą Rząśnik. Wyznaczony teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w gminie sąsiedniej determinuje wyznaczenie obszarów zabudowy z prawidłowym ukształtowaniem układu komunikacyjnego. W m. Tulewo Górne Mamy obszar wyznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i układ drogowy. Wyznaczenie zabudowy przy ciągach komutacyjnych pozwoli w pełni wykorzystać istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową a dodatkowo domknąć tereny inwestycyjne w tej części miejscowości. Działka nr 121/5 przy drodze powiatowej w związku z wyznaczeniem obszarów osuwiskowych utraciła statut działki budowlanej. Należy wskazać zapisy planu które umożliwi zabudowę a jednocześnie nie będą kolidować z ochroną uwarunkowań środowiskowych. W Rybieniu mamy obszar Szkoły Podstawowej oraz tereny działek sąsiednich. Dla terenu oświaty należy spróbować znaleźć maksymalne rozwiązania planistyczne celem wybudowania sali gimnastycznej. Tereny wokół to zmiana linii zabudowy od strony doliny rzeki. Działki przy ul. Wyszowskiej to w obecnym planie teren upraw rolnych jednak na tym terenie zostało wydane pozwolenie na budowę budynku Mieszkalnego. Należy skorygować zapisy planu do istniejącej zabudowy. W Rybieniu Nowym, właściciele nieruchomości wzdłuż ul. Serockiej złożyli wnioski o zmianę zapisów w zakresie zabudowy. W chwili obecnej tereny te przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Jednak położenie nieruchomości przy drodze krajowej wskazuje na bardziej właściwsze wykorzystanie nieruchomości jako teren usługowe. Nieruchomość składająca się z nr 51/14 i 51/3 położone w Rybieniu Nowym z uwagi na błędny zapis co do własności nieruchomości podzieliły zapisy dwóch różnych planów zagospodarowania. Zapisy planu należy usystematyzować. W miejscowości Łosinno mamy nieruchomości położone przy drodze wojewódzkiej. Dla działek 742/1, 741, 742/2 mamy obszar do wyznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla właścicieli, którzy w chwili obecnej nie posiadają miejsca zamieszkania. Dla działek 639/2, 640/2 641/2, 639/1, 640/1, 641/1 plan stworzy nowe tereny usługowe. Działki na końcu ul. Centralnej to obszar na granicy z gm. Rząśnik. Wyznaczony teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w gminie sąsiedniej determinuje wyznaczenie obszarów zabudowy z prawidłowym ukształtowaniem układu komunikacyjnego. Będzie to dopełnienie zabudowy i układu komunikacyjnego z m. Leszczydół – Podwielątki. Działka nr 124/4 przy ul. Centralnej to obszar w części pod zabudowę w części pod uprawy rolne. Dla części nieruchomości wyznaczony obszar pod zabudowę nie pozwala na wybudowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy zwiększyć obszar pod zabudowę celem właściwego zagospodarowania nieruchomości. Działki przy ul. Wiosennej w planie przeznaczane są jako teren upraw rolnych jednak na jednej z działek jest zabudowa

zagrodowa. Aby stworzyć właściwe parametry zabudowy oraz zarezerwować teren pod drogi publiczne należy wskazać teren zabudowy i teren układu komunikacyjnego.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego oraz obowiązujących ustaleń planistycznych, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że **przystąpienie do sporządzenia planu jest celowe i zasadne.**