

*Druk i składanie
Opinie K. Rosner*

**UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Ławki - Południe**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) Rada Miejska w Rynie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn, uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Południe, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXII/165/2020 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Południe.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Południe;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 5) z danych przestrzennych, zgodnie z art. 67a ust.5 ustawy, stanowiących załącznik nr 4.

**Rozdział I
Ustalenia wprowadzające**

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UT/ML – tereny zabudowy usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych,
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - UT/US – tereny zabudowy usług turystycznych lub sportu i rekreacji,
 - US – tereny sportu i rekreacji, plaż i kąpielisk,
 - R – tereny rolnicze,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - ZL – tereny lasów,
 - KDE – tereny dróg publicznych (droga krajowa ekspresowa S16 - wariant C),
 - KDZ – tereny dróg publicznych (droga wojewódzka nr 642),
 - KD – tereny dróg publicznych,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - KPR – tereny ciągów pieszo-rowerowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna

wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekczo w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku, w miejscach, gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń i symboli:

1) granic planu;

2) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi;

3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) zabytku - stanowiska archeologicznego.

6) strefy stumetrowej (100 m) Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;

7) tereny planowanej krajowej drogi ekspresowej S16 (wariant C) na odcinku Mrągowo - Orzysz - Ełk;

8) tereny sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 100 wraz ze strefą uciążliwości.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania:

1) linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału przedstawiające optymalny podział na działki budowlane mogący podlegać zmianom pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu;

Rozdział II

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 22 niniejszych ustaleń oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 2) w planie, w § 22 niniejszych ustaleń, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 4) w zakresie geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 22 niniejszych ustaleń;
- 5) w zakresie kolorystyki i materiałów dachów i elewacji budynków ustala się:
 - a) nakaz stosowania kolorystyki nawiązującej do charakterystycznych cech zabudowy tradycyjnej, w tym w szczególności do koloru pokryć dachowych w odcieniach czerwieni oraz kolorystyki elewacji tradycyjnych pokrytych jasnymi tynkami w kolorach bieli, beży.
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
 - c) dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych;
 - d) dopuszcza się realizację elewacji budynków urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 6) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub remediacji;
- 7) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 8) w zakresie uniwersalnego projektowania plan ustala nakaz dostosowania przestrzeni publicznych oraz obiektów użyteczności publicznej do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) lokalizacja przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska następować będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 22 niniejszej uchwały;

§9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 22 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

§10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) część terenu objętego planem zlokalizowana jest w obszarze stanowisk archeologicznych:
 - AZP pod nr 21-71/11 - Ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego - Ławki;
 - AZP pod nr 21-71/7 - Ślad osadnictwa oraz ślad produkcji z okresu wpływów rzymskich - Ławki;
 - AZP pod nr 21-71/8 - Osada z czasów starożytnych oraz ślad produkcji z okresu nowożytnego - Ławki;

AZP pod nr 21-71/9 - Ślad osadnictwa z czasów starożytnych oraz ślad produkcji z okresu wpływów rzymskich - Ławki;

- 2) w odniesieniu do obszarów ochrony archeologicznej obowiązują następujące zasady:
- a) planowanie i realizowanie inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - b) w odniesieniu do obszarów ochrony archeologicznej - planowanie i realizację jakichkolwiek prac budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzeni publicznej są tereny ciągów pieszych KP, tereny sportu i rekreacji, plaż i kąpielisk oznaczone symbolem US;

2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego.

§12. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, zawarto w § 22 niniejszych ustaleń;

§13. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych, przepisów 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:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§14. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnię działki – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 35m, z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych oraz na zakończeniach pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdnych, a także przy placach manewrowych;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110 stopni, z preferencją zastosowania optymalnego kąta 90 stopni, za wyjątkiem działek narożnych, skrajnych i na łukach dróg.
- 3) powyższe ustalenia nie dotyczą wydzielenia działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracji oraz dróg wewnętrznych.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) teren objęty planem położony jest częściowo w granicach aglomeracji Ryn wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XLI/802/10 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ryn oraz Uchwały Nr XII/276/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-mazurskiego z dnia 25 listopada 2015r. zmieniającej uchwałę Nr XLI/802/10 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 czerwca 2010r, w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ryn;
- 2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- 4) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z preferencją poprowadzenia w obrębie ciągów komunikacyjnych, dróg wewnętrznych;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) na terenach stanowiących dostęp do wód publicznych w postaci przystani wodnej nakaz stworzenia infrastruktury umożliwiającej odbiór ścieków z jednostek pływających na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów, dachów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami gazowymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) na terenie objętym opracowaniem występuje sieć gazowa wysokiego ciśnienia stal DN 100 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5MPa, dla której wyznaczona jest strefa kontrolowana o szerokości 15m, w strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, należy realizować zagospodarowanie terenu na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 12) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu będzie realizowana poprzez istniejącą drogę wojewódzką Nr 642, drogę gminną KD 01 oraz projektowane zjazdy z drogi wojewódzkiej Nr 642 na drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW 01, KDW 06, KDW 07;

2) obszar planu uwzględnia rezerwę terenu dla przebiegu drogi krajowej nr S16 (wariant C) wraz z niezbędnymi ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) budowane, przebudowywane, rozbudowywane i remontowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

4) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy projektować i realizować w sposób i w liczbie określonej w przepisach odrębnych.

§17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania, urządzania i użytkowania określonego ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 22 ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

§19. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§20. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - w granicach planu nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - budowa drogi krajowej nr S16 na odcinku Mrągowo - Orzysz - Elk .

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych

§ 22. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
UT 01	Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, pensjonatów, gastronomicznych, itp. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 50m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi publiczne minimum 15m, drogi wewnętrzne minimum 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m; 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach w kolorze ceglastej czerwieni, dopuszcza się dachy płaskie do 50% powierzchni kondygnacji, z możliwością wykorzystania w formie tarasów, również jako biologicznie czynnych, kalenica głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległą bądź prostopadłą do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; 5) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w §7; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30; 7) intensywność zabudowy: od 0,04 do 0,90; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal apartamentowy plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej

	usług; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
UT 02	Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, pensjonatów, gastronomicznych, itp. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna, sanitariaty obsługujące plażę i kąpielisko terenu elementarnego US 02 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi publiczne minimum 20m, drogi wewnętrzne minimum 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m; 4 geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach w kolorze ceglastej czerwieni, kalenica głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległą bądź prostopadłą do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; 5) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30; 7) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,90; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal apartamentowy plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
UT/US 01	Tereny zabudowy usług turystycznych lub sportu i rekreacji Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, obiektów sportowo-rekreacyjnych. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, hangary, infrastruktura techniczna. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 50m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi publiczne minimum 15m, drogi wewnętrzne minimum 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 8,0m; 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; dopuszcza się dachy płaskie do 50% powierzchni kondygnacji, z możliwością wykorzystania w formie tarasów, również jako biologicznie czynnych, kalenica głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległą bądź prostopadłą do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; 6) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;

	8) intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,90; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal apartamentowy plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
US 01	Tereny sportu i rekreacji Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym plaża i kąpielisko, jako tereny dostępu do wód publicznych. Przeznaczenie uzupełniające: sanitariaty obsługujące plażę i kąpielisko 1) w pasie o szerokości 100m od linii brzegowej jeziora obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku; 2) w pasie o szerokości 100m obowiązuje zakaz grodzenia; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne, śródpolne; 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 100m; 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających ciąg pieszo-rowerowy KPR 01 minimum 4m oraz zgodnie z rysunkiem planu; 6) maksymalna wysokość zabudowy budynku obsługi sanitarnej – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m; 7) geometria dachów budynku obsługi sanitarnej – dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach w kolorze ceglastej czerwieni, kalenica głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległa bądź prostopadła do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; 8) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, obowiązują ustalenia zawarte w §7; 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10; 10) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,10; 11) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 85% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 12) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach pasa drogowego drogi KDW 01 poza 100m strefą ochrony jeziora; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi. 14) teren elementarny znajduje się częściowo w 100 metrowej strefie ochrony jeziora, w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
US 02	Tereny sportu i rekreacji Przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji, w tym plaża i kąpielisko. 1) w pasie o szerokości 100m od linii brzegowej jeziora obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;

	2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne, śródpolne; 4) obsługę sanitarną plaży i kąpieliska lokalizować w ramach terenu elementarnego UT 02; 5) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach pasa drogowego drogi KDW 06 w liczbie nie mniejszej niż 6 miejsc poza 100m strefą ochrony jeziora; 6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi. 7) teren elementarny znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony jeziora, w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
UT/ML 01	Tereny zabudowy usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, pensjonatowych, rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 50m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi publiczne minimum 15m, drogi wewnętrzne minimum 6m; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 12,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m; 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; dopuszcza się dachy płaskie do 50% powierzchni kondygnacji, z możliwością wykorzystania w formie tarasów, również jako biologicznie czynnych; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni, kalenica głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległą bądź prostopadłą do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; 5) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20; 7) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,50; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal apartamentowy lub rekreacji indywidualnej plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
UT/ML 02 UT/ML 03 UT/ML 04	Tereny zabudowy usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych, rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 38m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi publiczne minimum 15m drogi wewnętrzne minimum 6m; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje

	nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m; 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, z kalenicą głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległą bądź prostopadłą do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni; 5) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20; 7) intensywność zabudowy: od 0,06 do 0,40; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal apartamentowy lub rekreacji indywidualnej plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
RM 02 RM 03 RM 04 RM 05 RM 08	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i inwentarskie. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 40m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi publiczne odpowiednio minimum 20m i 15m, drogi wewnętrzne minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m; 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, z kalenicą głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległą bądź prostopadłą do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni; 5) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w §7; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,20; 7) intensywność zabudowy: od 0,03 do 0,40; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsca na 1 budynek mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej agroturystycznej; 10) lokalizacja i eksploatacja budynków inwentarskich winna się odbywać w sposób gwarantujący brak uciążliwości dla terenów sąsiednich; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi. 12) na części terenu elementarnego RM 02 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w

	systemie AZP pod nr 21-71/11 - Ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego - Ławki, na którym obowiązują przepisy zgodnie z zapisami § 10;
RM 01 RM 06	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i inwentarskie. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 9000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 50m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi publiczne odpowiednio minimum 150m i 20m, drogi wewnętrzne minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m; 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, z kalenicą głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległą bądź prostopadłą do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni; 5) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w §7; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10; 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,20; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej agroturystycznej; 10) lokalizacja i eksploatacja budynków inwentarskich winna się odbywać w sposób gwarantujący brak uciążliwości dla terenów sąsiednich; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
RM 07	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. Zabudowa zagrodowa realizowana w formie tradycyjnego mazurskiego siedliska z budynkami lokalizowanymi po obwodzie prostokątnego podwórza. W ramach zabudowy zagrodowej należy realizować budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze i inwentarskie. Dopuszcza się realizację agroturystyki na zasadach określonych w przepisach odrębnych. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 9000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 50m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi publiczne odpowiednio minimum 20m, drogi wewnętrzne minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu; 3) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m; 4) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, z kalenicą głównej bryły budynku w przybliżeniu równoległą bądź prostopadłą do osi drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną działki; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni; 5) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w §7;

	6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,10; 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,20; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 9) w ramach istniejącego obniżenia terenu i występowania sezonowego zbierania wód opadowych i roztopowych istnieje możliwość utworzenia zbiornika retencji wód; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej agroturystycznej; 11) lokalizacja i eksploatacja budynków inwentarskich winna się odbywać w sposób gwarantujący brak uciążliwości dla terenów sąsiednich; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
R 01 R 02	Tereny rolnicze Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze. 1) tereny obejmujące rolniczą przestrzeń produkcyjną; 2) tereny istniejących urządzeń melioracyjnych - do zachowania i utrzymania w odpowiednim stanie technicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) teren elementarny znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony jeziora, w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
R 03	Tereny rolnicze Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze. 1) tereny obejmujące rolniczą przestrzeń produkcyjną; 2) należy zachować nasadzenia śródpolne, przydrożne; 3) część terenu elementarnego znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony jeziora, w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
R 04 R 05 R 06 R 07	Tereny rolnicze Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze. 1) tereny obejmujące rolniczą przestrzeń produkcyjną; 2) należy zachować nasadzenia śródpolne, przydrożne; 3) w ramach terenów elementarnych zawiera się rezerwa terenu dla alternatywnego przebiegu drogi krajowej nr S16 w wariantcie C, realizacja wariantu zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZN 01	Tereny zieleni naturalnej Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej. 1) obowiązuje zakaz zabudowy; 2) obowiązuje zakaz grodzenia; 3) należy zachować istniejącą zieleni w stanie naturalnym;

	4) należy zachować istniejące zadrzewienia nadwodne, śródpolne; 5) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach pasa drogowego drogi KDW 01 poza 100m strefą ochrony jeziora; 6) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) teren elementarny znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony jeziora, w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8.
ZP 02 ZP 03 ZP 04 ZP 05 ZP 06	Tereny zieleni urządzonej Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) postulowane nasadzenia zieleni wysokiej, stanowiące formę zieleni izolacyjnej; 2) należy zachować nasadzenia śródpolne, przydrożne; 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
ZP 01 ZP 07	Tereny zieleni urządzonej Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej. 1) postulowane nasadzenia zieleni wysokiej, stanowiące formę zieleni izolacyjnej; 2) należy zachować nasadzenia śródpolne, przydrożne; 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) część terenu elementarnego znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony jeziora, w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
ZL 01 ZL 02 ZL 03	Tereny lasów Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów. 1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów o ochronie gruntów rolnych, leśnych i 100 metrowej strefy ochrony jeziora, jak w pkt 2) dla przedmiotowego terenu elementarnego; 2) część terenu elementarnego znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony jeziora, w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
ZL 04	Tereny lasów Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów. Przeznaczenie uzupełniające; infrastruktura techniczna 1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
ZL 05	Tereny lasów Przeznaczenie podstawowe: tereny lasów. Przeznaczenie uzupełniające; infrastruktura techniczna 1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

	2) w ramach terenu elementarnego zawiera się rezerwa terenu dla alternatywnego przebiegu drogi krajowej nr S16 w wariantcie C, realizacja wariantu zgodnie z przepisami odrębnymi.
KDE 01	Tereny dróg publicznych 1) teren elementarny uwzględnia rezerwę terenu dla przebiegu drogi krajowej nr S16 (wariant C) wraz z niezbędnymi ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania terenu; 2) realizacja zamierzenia zgodnie z przepisami odrębnymi.
KDZ 01	Tereny dróg publicznych 1) droga wojewódzka nr 642 w klasie technicznej Z (zbiorcza); 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni - zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) należy zachować nasadzenia przydrożne; 5) wzdłuż przebiegu pasa drogowego, po obu stronach drogi, występują nasadzenia alejowe drzew gatunków rodzimych, z preferencją do utrzymania/ odtworzenia; 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) w ramach terenu elementarnego zawiera się rezerwa terenu dla alternatywnego przebiegu drogi krajowej nr S16 w wariantcie C, realizacja wariantu zgodnie z przepisami odrębnymi.
KD 01	Tereny dróg publicznych 1) droga gminna w klasie technicznej D (dojazdowa); 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni - zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) należy zachować nasadzenia przydrożne; 5) wzdłuż przebiegu pasa drogowego postuluje się, po obu stronach drogi, nasadzenia alejowe drzewami gatunków rodzimych: klon, jesion, lipa, grab, dąb; 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) w ramach terenu elementarnego zawiera się rezerwa terenu dla alternatywnego przebiegu drogi krajowej nr S16 w wariantcie C, realizacja wariantu zgodnie z przepisami odrębnymi.
KD 02	Tereny dróg publicznych 1) droga powiatowa w klasie technicznej D (dojazdowa); 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu; 3) minimalna szerokość jezdni - zgodnie z przepisami odrębnymi; 4) należy zachować nasadzenia przydrożne; 5) wzdłuż przebiegu pasa drogowego postuluje się, po obu stronach drogi, nasadzenia alejowe drzewami gatunków rodzimych: klon, jesion, lipa, grab, dąb; 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) w ramach terenu elementarnego zawiera się rezerwa terenu dla alternatywnego przebiegu drogi krajowej nr S16 w wariantcie C, realizacja wariantu zgodnie z przepisami odrębnymi.
KDW 01 KDW 06	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12m, zgodnie z rysunkiem planu;

	2) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) w miejscach styku z terenami elementarnymi ZN 01, US 01 i US 02, należy przewidzieć lokalizację miejsc do parkowania, zgodnie ze wskazaniami § 22 dla terenów ZN 01, US 01 i US 02; 4) wzdłuż przebiegu pasa drogowego postuluje się, po obu stronach drogi, nasadzenia alejowe drzewami gatunków rodzimych: klon, jesion, lipa, grab, dąb; 5) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
KDW 02 KDW 03 KDW 04 KDW 05 KDW 07	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12m, zgodnie z rysunkiem planu; 2) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) wzdłuż przebiegu pasa drogowego postuluje się, po obu stronach drogi, nasadzenia alejowe drzewami gatunków rodzimych: klon, jesion, lipa, grab, dąb; 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
KPR 01 KPR 02	Tereny ciągów pieszo-rowerowych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 8m, zgodnie z rysunkiem planu; 2) teren elementarny przeznaczony na promenadę pieszo-rowerową wokół zatoki jeziora Tałtowsko; 3) część terenu elementarnego znajduje się w 100 metrowej strefie ochrony jeziora, w zakresie ochrony przyrody i środowiska, w szczególności zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych i przydrożnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych obowiązując zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
KPJ 01	Tereny ciągu pieszo-jezdnego 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10m, zgodnie z rysunkiem planu; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie

Andrzej Mieczkowski

Kancelaria Prawna AJiP
Sprawy i procedury w trybie
formalno-prawnym
Podpis Data

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Południe

Zgodnie z art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2023r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz.1130) rozstrzygnięcie uwag zawarto w tabeli:

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie		Dodatkowe wyjaśnienia
						Burmistrza	Rady	
W przewidzianym terminie do wnoszenia uwag nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu								

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie

Andrzej Mieczkowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Południe

Zgodnie z art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz.1130) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie
Andrzej Mieczkowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia

Dane przestrzenne

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Południe

Zgodnie z art. 67a ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2023r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz.1130) dane przestrzenne, tworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Południe stanowią załącznik do uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie

Andrzej Mieczkowski

Uzasadnienie

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących południowy fragment obrębu geodezyjnego Ławki, dotyczy terenów położonych przy północnym brzegu jeziora Tałowisko w gminie Ryn. Od strony wschodniej sąsiedztwo stanowi droga wojewódzka nr 642, od strony wschodniej i północnej droga gminna łącząca miejscowość Skorupki z drogą wojewódzką.

Plan obejmuje fragment terenu istniejących gruntów rolnych.

Projekt planu obejmuje tereny projektowanej zabudowy usług turystycznych, rekreacji indywidualnej, zabudowy zagrodowej, sportu i rekreacji, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej oraz tereny rolnicze i lasy.

W ustaleniach studium teren przylegający do północnego brzegu jeziora Tałowisko, w tym obszar objęty projektem plan określony jest jako tereny rozwoju w kierunku funkcji turystycznej i rekreacyjnej, dając możliwość rozwijania w sąsiedztwie jeziora Tałowisko nowych terenów pod zabudowę funkcji turystycznej i rekreacyjnej, budowy przystani wodnych zlokalizowanych w obszarach jezior, w miejscach gdzie przewidziano tereny pod funkcję turystyczną i rekreacyjną, budowy budynków o funkcjach pensjonatowych i apartamentowych nawiązujących architektonicznie do zabudowy mazurskiej oraz urządzania terenów rekreacyjno - sportowych.

W ramach planu tereny rolnicze położone przy północnym brzegu jeziora Tałowisko zmienia się na tereny projektowanej zabudowy usług turystycznych, rekreacji indywidualnej, zabudowy zagrodowej, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej. Utrzymuje się tereny istniejących lasów i zieleni naturalnej.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Ryn oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Rynu, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Ryn oraz uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych (Uchwała Nr LXX/532/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przyjęcia "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Ryn i oceny aktualności miejscowych planów (kadencja 2024-2027)").

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną. Wszystkie tereny w zakresie infrastruktury technicznej położony są w zasięgu dostępu do niezbędnych sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z istniejącej drogi wojewódzkiej, powiatowej i gminnej. Realizacja uzbrojenia terenu pozostaje po stronie inwestora – właściciela nieruchomości.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej dotyczących uzbrojenia terenów oraz modernizacji lub rozbudowy układu komunikacyjnego.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia określonego w planie, co skutkować będzie racjonalizacją sposobu zagospodarowania terenu, w tym zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie

Andrzej Mieczkowski

SKALA 1:1000

[illegible]