

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki o numerze ewidencyjnym 80/7 oraz części działek 80/8 i 80/18 obręb Szymonka, gmina Ryn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) 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 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 80/7 oraz części działek 80/8 i 80/18 obręb Szymonka, gmina Ryn, zwany dalej planem.

§ 2. Granice planu zostały określone Uchwałą Nr XXII/167/2020 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 80/7 oraz części działek 80/8 i 80/18 obręb Szymonka, gmina Ryn.

§ 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: Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 80/7 oraz części działek 80/8 i 80/18 obręb Szymonka, gmina Ryn;
- 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 – tereny zabudowy usług turystycznych,
 - UT-ML – tereny zabudowy usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej,
 - US-ZP – tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - ZN – tereny zieleni naturalnej,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných,
- 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 nadziemna 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. Ileż 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, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m – 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) strefy stumetrowej (100 m) Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 6) obszaru przestrzeni publicznej,
- 7) linii określającej zasięg dopuszczalnej lokalizacji zbiornika wodnego służącego rekreacji wodnej.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania: 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 § 23 niniejszych ustaleń oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 2) w planie, w § 23 niniejszych ustaleń, określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 4) w zakresie geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 23 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 (np. blachą kortenowską, betonem architektonicznym)
 - 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) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Kraju Wielkich Jezior Mazurskich, w granicach którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz Uchwały Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającej uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Kraju Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. z 2014 r. poz. 2256), w którym obowiązują między innymi:
- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) zakaz niszczenia i likwidacji zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - d) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - e) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- f) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- 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 § 23 niniejszej uchwały;
- 5) wszelkie prace ziemne, budowlane następować będą w sposób zapewniający pełne poszanowanie wartości przyrodniczych zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniającej uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Kraju Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. z 2014 r. poz. 2256).

§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 § 23 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

§10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu przestrzeni publicznej są tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem US-ZP 01

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. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna 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 zostały określone w § 17 i § 23.

§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 – obowiązują przepisy Uchwały Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Warmińsko-mazurskiego - kod krajobrazu 28-842.83-88.

§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 scalenia 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 – 1200 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 23 m, z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych oraz na zakończeniach pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdnym, 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 i skrajnych.

§15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) część obszaru objętego planem zlokalizowana jest w pasie o szerokości 100m od linii brzegowej (ustalonej geodezyjnie) jeziora Szymoneckiego, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz wyjątki od powyższego zakazu;

2) w granicach planu obowiązuje zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych oraz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

3) w granicach planu obowiązuje zakaz likwidacji i niszczenia istniejących zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;

4) w granicach planu obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zagospodarowania i zabudowy należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu.

§16. 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, za wyjątkiem 100metrowej strefy ochronnej jeziora;

4) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z preferencją poprowadzenia w obrębie ciągów komunikacyjnych, dróg wewnętrznych;

5) dopuszcza się realizację mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowanych na dachach budynków oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem 100metrowej strefy ochronnej jeziora;

6) 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.

7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

8) 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.

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- a) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10) 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.

11) 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.

12) 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,

b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;

13) 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.

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

1) obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu będzie realizowana poprzez projektowany zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 643 (Wilkasy – Olszewo) na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW 01;

2) 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;

3) 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.

§18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania, urządzania i użytkowania określonego ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 23 ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§19. 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 30%.

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

§21. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - realizacja obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu na terenie US-ZP 01.

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

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące terenów elementarnych

§ 23. 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
US-ZP 01	Tereny sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej Przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, w ramach przeznaczenia ustala się możliwość realizacji 1 budynku obsługi technicznej terenu sportu i rekreacji plaży i kąpieliska w ramach dostępu do wód publicznych Przeznaczenie uzupełniające: wody śródlądowe - zbiornik wodny o powierzchni do 0,5 ha, jako urządzenie wodne służący rekreacji wodnej. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000m², minimalna szerokość frontu działki – 50m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne minimum 4m oraz 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; dopuszcza się dachy płaskie do 50% powierzchni kondygnacji, z możliwością wykorzystania w formie tarasów, również jako biologicznie czynnych; 5) w zakresie pokrycia dachów, kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń obowiązują ustalenia zawarte w §7; 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,1; 7) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,004 do 0,1; 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki, poza 100m strefą ochronną jeziora w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 200m² zbiornika wodnego; 10) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 11) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora - w zakresie ochrony przyrody i środowiska, obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8 i §16.
UT 02	Tereny zabudowy usług turystycznych Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu; 3) dopuszcza się możliwość zabudowy bliźniaczej lub szeregowej w ramach sąsiadujących działek, 4) szerokość elewacji budynku w ramach jednej działki budowlanej: do 36m, przy czym ograniczenie szerokości elewacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynków; 5) 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; 6) 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; 7) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30; 9) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,90; 10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług; 12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi. 13) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;

UT-ML 03 UT-ML 04 UT-ML 05	Tereny zabudowy usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne minimum 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu; 3) szerokość elewacji budynku w ramach jednej działki budowlanej: do 18m, przy czym ograniczenie szerokości elewacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynków; 4) 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; 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni; 6) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30; 8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,08 do 0,60; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal rekreacji indywidualnej 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. 12) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
UT-ML 06	Tereny zabudowy usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług turystycznych lub rekreacji indywidualnej. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna. 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 27m; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne minimum 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu; 3) szerokość elewacji budynku w ramach jednej działki budowlanej: do 24m, przy czym ograniczenie szerokości elewacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynków; 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 6,0m; 5) 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; 6) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;

	8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,07 do 0,90; 9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal rekreacji indywidualnej 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. 12) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8;
ZP 07 ZP 08 ZP 09	Tereny zieleni urządzonej Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna. 1) postulowane nasadzenia zieleni wysokiej, stanowiące formę zieleni izolacyjnej naturalnie wpisującej projektowaną zabudowę w otoczenie; 2) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) w zakresie ochrony przyrody i środowiska, obowiązują zasady określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8.
ZN 10 ZN 11	Tereny zieleni naturalnej Przeznaczenie podstawowe: istniejąca zieleń wysoka i niska. 1) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych; 2) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren położony jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora - w zakresie ochrony przyrody i środowiska, obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale w sprawie obszaru chronionego krajobrazu wskazanej w §8 i §16.
KDW 01	Tereny dróg wewnętrznych 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12m, 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; 4) wzdłuż dróg wskazane nasadzenia alejowe zieleni wysokiej; 5) należy zachować istniejące zadrzewienia przydrożne;
KDW 02	Tereny dróg wewnętrznych 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; 4) wzdłuż dróg wskazane nasadzenia alejowe zieleni wysokiej.
KPJ 03	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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie

SKALA 1:1000



LEGENDA

2003

[illegible]

1

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 dla działki o numerze ewidencyjnym 80/7 oraz części działek 80/8 i 80/18 obręb Szymonka, gmina Ryn

Zgodnie z art.17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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

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 dla działki o numerze ewidencyjnym 80/7 oraz części działek 80/8 i 80/18 obręb Szymonka, gmina Ryn

Zgodnie z art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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

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

Dane przestrzenne

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 80/7 oraz części działek 80/8 i 80/18 obręb Szymonka, gmina Ryn

Zgodnie z art. 67a ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz.1130) dane przestrzenne, tworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 80/7 oraz części działek 80/8 i 80/18 obręb Szymonka, gmina Ryn stanowią załącznik do uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie

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 północny fragment obrębu geodezyjnego Szymonka, dotyczy terenów położonych przy brzegu jeziora Szymoneckiego w gminie Ryn. Obszar planu od strony północnej graniczy z drogą wojewódzką nr 643, od strony południowej z jeziorem Szymoneckim oraz w odległości ok. 100m od ujścia Kanalu Szymońskiego.

Plan obejmuje fragment terenu istniejących gruntów rolnych.

Projekt planu obejmuje tereny projektowanej zabudowy usług turystycznych, rekreacji indywidualnej, sportu i rekreacji, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej oraz dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego.

W ustaleniach studium teren przylegający do północnego brzegu jeziora Szymoneckiego, w tym obszar objęty projektem planu określony jest jako tereny rozwoju w kierunku funkcji turystycznej i rekreacyjnej, dając możliwość rozwijania w sąsiedztwie jeziora nowych terenów pod zabudowę funkcji turystycznej i rekreacyjnej, nawiązujących architektonicznie do zabudowy mazurskiej oraz urządzania terenów rekreacyjno - sportowych.

W ramach planu tereny rolnicze położone przy brzegu jeziora Szymoneckiego zmienia się na tereny projektowanej zabudowy usług turystycznych, rekreacji indywidualnej, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego. Utrzymuje się tereny istniejącej zieleni naturalnej w pasie przybrzeżnym jeziora.

Ustalania planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ład 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 ład 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. 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