

UCHWAŁA Nr .....

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części obrębu Szymonka, gmina Ryn

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) Rada Miejska w Rynie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Ryn, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części obrębu Szymonka, gmina Ryn, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XLI/330/2022 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu 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: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części obrębu Szymonka, gmina Ryn;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych sporządzonych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

## Rozdział I Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie terenów określone symbolami:

- ☐ MN-UT-UG – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub usług gastronomii;
- ☐ ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- ☐ KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- ☐ RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- ☐ ZN – tereny zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;  
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;  
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 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. Ilekroć 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 – należy przez to rozumieć obszar wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można lokalizować budynków i obiektów budowlanych.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic planu;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) linii obrazujących optymalne zasady podziału na działki budowlane;
- 6) pas szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Szymoneckiego;
- 7) istniejące zadrzewienia podlegające ochronie; 8) przejazdu bramowego; 9) wymiarowania.

## Rozdział II

### Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w ustaleniach szczegółowych w §18 oraz zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w zakresie geometrii i kolorystyki dachów ustala się:
  - a) nakaz stosowania dachów dwuspadowych, symetrycznych, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów mówią inaczej,
  - b) nakaz stosowania pokrycia dachów z dachówki w kolorze czerwonym, chyba że ustalenia szczegółowe dla terenów mówią inaczej,
  - c) dopuszcza się stosowanie lukarn, wykuszy i przeszkleń;
- 3) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
  - a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, brązu, beżu i ceglastej czerwieni,
  - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki tradycyjne, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej,
  - c) dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych rozwiązań w kolorystyce nawiązującej do zabudowy tradycyjnej,
  - d) dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi;
- 4) w zakresie ogrodzeń od strony dróg:
  - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,6 m;
  - b) zakaz stosowania żywopłotów z roślin iglastych;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 5) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) na rysunku planu pokazano pas szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Szymoneckiego, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych poza odstępstwami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) na całym terenie ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w § 18 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 zawartych w § 18 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

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

- 1) w granicach planu nie występują obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) w granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznej.

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

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – teren objęty planem zlokalizowany jest poza granicami krajobrazów priorytetowych ustanowionych na podstawie Uchwały nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:
  - a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) ustalić minimalną szerokość frontu działki – 20,0 m,
  - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 3) wszystkie sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach dróg, w przypadku lokalizacji sieci poza pasami dróg na terenach przeznaczonych pod zabudowę należy prowadzić je w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny elementarne,
- 4) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób nie kolidujący z zabudową i zagospodarowaniem oraz nie powodujący zmiany przeznaczenia terenu określony w § 18 ustaleń szczegółowych; 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 zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,

- b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) ustala się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
  - c) dla nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić strefy ograniczonego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) 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 możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji spalin wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) obszar planu połączony jest z systemem dróg publicznych poprzez drogę wojewódzką nr 643 przebiegającą wzdłuż zachodniej granicy terenu (poza granicami planu);
- 2) obsługa poszczególnych terenów następowała będzie poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KR;
- 3) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego – w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

### Rozdział III

#### Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów.

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

| Symbol przeznaczenia terenu | Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1MN-UT- UG<br>2MN-UT-UG     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług turystyki lub usług gastronomii.<br/>Zabudowę należy realizować jako wolnostojącą w liczbie nie większej niż jeden budynek mieszkalny lub usługowy na jednej działce budowlanej. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację 1 budynku gospodarczego lub garażowego oraz obiektów małej architektury.</li> <li>2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.</li> </ol> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>3) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i usługowych – dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla budynków gospodarczych lub garażowych – nie więcej niż 6,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;</li> <li>4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, przy czym na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;</li> <li>5) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;</li> <li>6) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,25;</li> <li>7) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,10 do 0,50;</li> <li>8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;</li> <li>9) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>10) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu ochronie podlegają zadrzewienia wzdłuż południowej granicy terenu 2MN-UT-UG - obowiązuje zakaz likwidacji i niszczenia</li> </ol> |
|     | <p>istniejących zadrzewień;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;</li> <li>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1ML | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie - Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej</li> <li>2. Przeznaczenie uzupełniające – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>2) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;</li> <li>3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;</li> <li>4) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> <li>5) wysokość zabudowy: dla budynków letniskowych (rekreacji indywidualnej) – 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 7,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;</li> <li>6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 40 do 45 stopni;</li> <li>7) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;</li> <li>8) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,20;</li> <li>9) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,20 do 0,40;</li> <li>10) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;</li> <li>11) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>12) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu ochronie podlegają zadrzewienia wzdłuż południowej granicy terenu IML - obowiązuje zakaz likwidacji i niszczenia istniejących zadrzewień;</li> <li>13) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Szymoneckiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;</li> <li>14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek;</li> <li>15) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych.</li> </ol> |
| 1KR  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej</li> <li>2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.</li> </ol> <p>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;</li> <li>2) nawierzchnię należy utrzymać jako nieutwardzoną - przepuszczalną;</li> <li>3) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 4,0 m;</li> <li>4) dopuszcza się lokalizację przejazdu bramowego zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;</li> <li>5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1RZM | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie - teren zabudowy zagrodowej<br/>Zabudowa zagrodowa realizowana w formie typowego mazurskiego siedliska rolniczego, polegającego na lokalizacji poszczególnych budynków po obwodzie prostokątnego podwórza, przy czym budynek mieszkalny powinien być zlokalizowany od strony drogi dojazdowej (frontem lub szczytem do drogi). Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy na cele agroturystyczne.</li> <li>2. Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.</li> <li>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;</li> </ol> </li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <ol style="list-style-type: none"> <li>2) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych i gospodarczych – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0 m;</li> <li>3) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, przy czym na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub tarasu dachowego;</li> <li>4) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;</li> <li>5) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,25;</li> <li>6) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy zawarty w przedziale od 0,10 do 0,50;</li> <li>7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;</li> <li>8) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;</li> <li>9) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe;</li> <li>10) zakazuje się chowu lub hodowli zwierząt w liczbie większej niż 5 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) określonej w przepisach odrębnych w jednym gospodarstwie rolnym.</li> <li>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowych.</li> </ol> |
| 1ZN<br>2ZN | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2. Przeznaczenie - tereny zieleni naturalnej Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się.</li> <li>3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) obowiązuje zakaz zabudowy;</li> <li>2) obowiązuje zakaz grodzenia;</li> <li>3) ustala się zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;</li> <li>4) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Szymoneckiego – obowiązują ustalenia zawarte w § 8.</li> </ol> </li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 19. 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rynu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Sprawdzono pod względem  
formalno-prawnym  
r.pr. Anna Skolimowska**

#### UZASADNIENIE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragment wsi Szymonka dotyczy terenów położonych na skraju miejscowości w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Szymoneckiego. Od strony zachodniej sąsiedztwo stanowią droga powiatowa biegnąca przez wieś Szymonka. Plan obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych oraz tereny zielone biegnące w kierunku jeziora.

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 terenu elementarnego, 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 XII/97/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn oraz oceny aktualności planów miejscowych).

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

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 powiatowej. 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, tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod projektowane funkcje, co skutkować będzie racjonalizacją sposobu zagospodarowania terenu.

mgr inż. Jacek Szymonka  
mgr inż. Jacek Szymonka  
mgr inż. Jacek Szymonka



[illegible]

| LEGENDA:                                                                              |                                                                                       | OZNACZENIA OGÓLNE                                                                        |                                                                                       | PRZYZNACZENIE TERENÓW                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | granice planu                                                                            |  | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub usług gastronomicznej |
|  |  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania |  | teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej (mieszkalnej)                            |
|  |  | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                          |  | teren komunikacji drogowej wewnętrznej                                              |
|  |  | istniejąca zabudowienia podlegająca czynności                                            |  | teren zabudowy zagrodowej                                                           |
|  |  | wymiarowanie wycożone w metrach                                                          |  | teren zieleni naturalnej                                                            |
|  |                                                                                       | pas szerokości 100 m od linii brzojowej jeziora Szymanieckiego                           |                                                                                       |                                                                                     |
|                                                                                       |                                                                                       | przebieg brzojowy                                                                        |                                                                                       |                                                                                     |



|                                                                                    |                                                                                                               |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części osiedla Szymonka, gmina Ryn</b></p> |                                                           |
|                                                                                    | <p><b>Główny projektant</b></p> <p>Dariusz Zagura<br/>upr. inżynierska<br/>nr 1263</p>                        | <p><b>Prezident</b></p> <p>Apollina Krzyńska-Kowalska</p> |

Załącznik nr 2  
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 terenów położonych w północnej  
części obrębu Szymonka, gmina Ryn.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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.

Załącznik nr 3  
do Uchwały nr ...  
Rady Miejskiej w Rynie  
z dnia ....

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części obszaru Szymonka, gmina Ryn

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) rozstrzygnięcie uwag zawarto w tabeli:

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

Załącznik nr 4  
do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Rynie  
z dnia .....

### **Dane przestrzenne**

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w północnej części obrębu Szymonka, gmina Ryn stanowią załącznik nr 4 do uchwały.