

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: **Burmistrz Miasta i Gminy Ryn**

2. RODZAJ PISMA¹⁾

- 2.1. wniosek do projektu aktu 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾
 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

- 3.1. plan ogólny gminy
 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji
 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane
 3.4. audyt krajobrazowy
 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa:
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: [] .. Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

- tak nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: Nr lokalu:
Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

- pełnomocnik pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: **Dariusz Łaguna**
Kraj: Województwo:
Powiat: Gmina:
Ulica: Nr domu: [] .. Nr lokalu: []
Miejscowość: Kod pocztowy:
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):
Nr tel. (nieobowiązkowo):
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾

Zgodnie z art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) składam wniosek o podjęcie niezbędnych działań w celu sporządzenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn, obejmujących nieruchomości składającą się z działek nr 145/3 ,147,138/1, 138/2, 140/4, 148/4, 148/3, 152, 141/111, 141/108, 141/105, 141/102, 141/99, 141/96, 141/93, 141/90, 141/87, 141/84, 141/81, 141/78, 141/75, 141/72, 141/69, 141/66, 141/63, 141/60, 141/57, 141/54, 141/51, 141/48, 141/45, 141/42, 141/39, 141/36, 141/33, 141/30, 139/6, 139/3, 141/112, 141/109, 141/106, 141/103, 141/100, 141/97, 141/94, 141/91, 141/88, 141/85, 141/82, 141/79, 141/76, 141/73, 141/70, 141/67, 141/64, 141/61, 141/58, 141/55, 141/52, 141/49, 141/46, 141/43, 141/40, 141/37, 141/34, 141/31, 139/7, 139/4, 141/113, 141/110, 141/107, 141/104, 141/101, 141/98, 141/95, 141/92, 141/89, 141/86, 141/83, 141/80, 141/77, 141/74, 141/71, 141/68, 141/65, 141/62, 141/59, 141/56, 141/53, 141/50, 141/47, 141/44, 141/41, 141/38, 141/35, 141/32, 139/8, 139/5 oraz części działki 140/3 w obrębie Ryn, o łącznej powierzchni 29,7852 ha.

Granice ZPI obejmują teren inwestycji głównej o powierzchni 28,4671 ha, na którym planuje się utworzenie osiedla zabudowy turystycznej i rekreacyjnej oraz teren inwestycji uzupełniającej o powierzchni 1,3181 ha, który przeznaczony zostanie na cele publicznego pasażu nadjeziornego i zieleni towarzyszącej.

Głównym celem złożonego wniosku jest zaprojektowanie ekstensywnego osiedla usług turystycznych i rekreacyjnych nad jeziorem Ołów, dopełniającego zagospodarowanie turystyczne miasta Ryn. Projektowane osiedle wpisuje się w charakter zabudowy mazurskiej. Układ komunikacyjny dróg wewnętrznych prowadzony jest w sposób najmniej inwazyjny z poszanowaniem szczególnych wartości krajobrazu. Lokalizacja każdego z budynków została przemyślana i przetestowana pod kątem wzajemnego ustawienia, ekspozycji od strony jeziora oraz ekspozycji „z budynku”. Zakłada się minimalną ingerencję w istniejącą rzeźbę terenu, ograniczoną właściwie tylko do niezbędnych prac umożliwiających posadowienie budynków i zagospodarowanie terenu. Dodatkowym atutem całego osiedla będzie duży udział powierzchni biologicznie czynnej (ogrody, łąki, sady), co znacząco obniży niekorzystny wpływ terenów rolnych (eliminacja dopływu biogenów) na jezioro Ołów. Cały teren zostanie wyposażony w niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Ryn tereny objęte wnioskiem zlokalizowane są w granicach obszaru rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej. Wprowadzenie rozszerzonego katalogu usług turystycznych, w tym rekreacji indywidualnej jest zgodne z polityką przestrzenną wynikająca z ustaleń studium.

W ramach inwestycji uzupełniającej uregulowany zostanie stan prawny terenu zajętego pod ścieżką pieszą biegnącą przy brzegu jeziora Ołów. W ramach zawartej umowy urbanistycznej cały teren, na którym zlokalizowana jest ścieżka oraz teren położony pomiędzy ścieżką i brzegiem jeziora zostanie przekazany na własność Gminy Ryn.

W załączeniu przedstawiamy projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego ze wszystkimi niezbędnymi załącznikami, sporządzony przez uprawnionego urbanistę Dariusza Łagunę oraz architekta Łukasza Łagunę.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁵⁾
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2)

lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
 - 1) projekt uchwały w sprawie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) terenów usług turystycznych położonych nad jeziorem Mamry w miejscowości Harsz,
 - 2) załącznik graficzny nr 1 (rysunek planu),
 - 3) załączniki do uchwały nr 2, 3,
 - 4) plik danych przestrzennych (GML),
 - 5) oświadczenie projektanta planu.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Dr inż. Dariusz Łaguna
upr. urbanistyczne nr 1672

Podpis:

Data: 20 stycznia 2026 r.

⁴¹ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

²¹ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

³¹ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

⁴¹ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dana kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁵¹ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczaniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

⁶¹ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

⁷¹ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

⁸¹ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

⁹¹ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia

**w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów turystycznych i rekreacyjnych,
położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) Rada Miejska w Rynie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn, uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr Rady Miejskiej w Rynie z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) z części graficznej obejmującej rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowany Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn;
- 3) 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 2 do niniejszej uchwały;
- 4) z danych przestrzennych opracowanych zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział I

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - ZP – teren zieleni urządzonej,
 - ZN – teren zieleni naturalnej,
 - KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - I – teren infrastruktury technicznej,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 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,;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalenia 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 i 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. 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 rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą w przestrzeni nie można lokalizować obiektów budowlanych chyba, za wyjątkiem sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, wjazdów i dojeżdżalni na działkę;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) obiektach zbiorowej ochrony – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące ochronie ludności określone w przepisach odrębnych.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń i ustaleń planu:

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) pasa szerokości 100 m od brzegu jeziora Ołów;
- 6) zadrzewień podlegających ochronie;
- 7) gruntów III klasy wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne;
- 8) oznaczeń obrazujących optymalne zasady lokalizacji budynków;
- 9) linii obrazujących optymalne zasady podziału.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) w zakresie wydzielenia nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszych powierzchniach pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojeżdżalni i dojazdy;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu stanowią inaczej;
- 5) w zakresie ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetonowych,
 - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 1KP;
- 6) w zakresie realizacji zieleni urządzonej (komponowanej) ustala się:
 - a) nakaz stosowania rodzimych gatunków z przewagą roślin liściastych,
 - b) nakaz stosowania roślin o zróżnicowanej wysokości;
- 7) ustala się następujące zasady dotyczące elewacji budynków:
 - a) zakaz stosowania jaskrawej, dysharmonicznej kolorystyki,
 - b) nakaz stosowania odcieni bieli, beżu, szarości (w tym grafit) oraz kolorów nawiązujących do tradycyjnej cegły ceramicznej i drewna,
 - c) dopuszcza się stosowanie na elewacjach okładzin drewnianych (lub drewnopodobnych), ceglanych (lub

- imitujących cegłę ceramiczną) oraz przeszkleń i płyt warstwowych;
- 8) ustala się następujące zasady dotyczące geometrii i pokrycia dachów:
 - a) zakaz stosowania dachów pogrążonych oraz wklęsłych;
 - b) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych lub stosowanie przeszkleń dachu na powierzchni nie większej niż 1/3 jego połaci;
 - c) nakaz wykonania pokrycia dachów tylko w kolorach czerwieni;
 - 9) 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 planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krzyżany, w którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz uchwał Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzyżany, w tym w szczególności zakazy, nakazy i odstępowstwa od zakazów;
- 2) teren planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 o nazwie „Wielkie Jeziora Mazurskie”, na którym obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 3) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) w granicach planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku konieczności uzyskania zezwoleń na odstępowstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych i ich siedlisk należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności dotyczącymi ochrony przyrody;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 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 oraz materiałów i kolorystyki elewacji;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w § 22-37 poprzez zapisy chroniące istniejącą zielen i ukształtowanie terenu oraz określające 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 stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską:
 - a) AZP 20-71/18, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego, zlokalizowany przy północno-wschodniej granicy terenu objętego planem,
 - b) AZP 20-71/19, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego, zlokalizowany w centralnej części terenu objętego planem,
 - c) AZP 20-71/20, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego, zlokalizowany przy zachodniej granicy terenu objętego planem;
- 2) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują przepisy odrębne, w tym przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną ustala się:
 - a) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony symbolem 1KP,
 - b) teren zieleni nadbrzeżnej oznaczony symbolem 1ZN;
- 2) zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w § 7 i § 15 ustaleń ogólnych oraz w § 22-37 ustaleń szczegółowych dla terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – teren planu zlokalizowany jest poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Uchwale Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego;
- 5) teren planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krzyżany, objętego ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w którym zastosowanie mają przepisy wskazane w § 8;
- 6) w granicach planu zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalania i podziału prowadzonych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 24,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – zawarty w przedziale od 45 stopni do 135 stopni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

- 1) w granicach planu zlokalizowane są napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia i niskiego napięcia od których obowiązują pasy terenu ochrony funkcyjnej o szerokościach określonych w przepisach odrębnych. W pasach terenów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.
- 2) w granicach planu zlokalizowana jest sieć gazowa niskiego ciśnienia od której obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości określonej w przepisach odrębnych. W strefie kontrolowanej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale;
- 2) ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w sposób niekolidujący z zabudową i zagospodarowaniem określonymi w § 22-37 ustaleń szczegółowych;
- 3) 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;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni uszczelnionych 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 odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z istniejącymi i projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem realizowana będzie z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KR, powiązanych z drogą powiatową Ryn – Sterławki Wielkie, od strony zachodniej poprzez drogę gminną (ul. Różana), od strony wschodniej poprzez drogę gminną (przedłużenie ul. Spacerowej);
- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami;
- 3) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone 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 – nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 %.

§ 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 inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML** ustala się następujące warunki

kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m², przy czym w skład działki budowlanej wchodzi powinien wchodzić fragment terenu oznaczonego symbolem ML i fragment terenu oznaczonego symbolem ZP, zgodnie z zasadami podziału oznaczonymi na rysunku planu;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy: dla budynków – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;
 - 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
 - 5) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi dojazdowej) – zawarta w przedziale od 8,0 do 12,0 m;
 - 6) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie większy niż 0,08;
 - 8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,04 do 0,16;
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,24;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,80;
 - 11) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu część terenów położona jest w pasie szerokości 100 m od brzegu jeziora Olów – obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszych ustaleń;
 - 12) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
 - 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

§ 23. Dla teren oznaczonego symbolem **2ML** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy: dla budynków – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;
 - 4) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
 - 5) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi dojazdowej) – zawarta w przedziale od 8,0 do 12,0 m;
 - 6) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - nie większy niż 0,20;
 - 8) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,36;
 - 9) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,42;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,60;
 - 11) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu część terenów położona jest w pasie szerokości 100 m od brzegu jeziora Olów – obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszych ustaleń;
 - 12) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
 - 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami **8ML**, **9ML** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2200 m²;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego oraz obiektów małej architektury;
- 4) wysokość zabudowy: dla budynków – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 6) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi dojazdowej) – dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej zawarta w przedziale od 8,0 do 16,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 6,0 m;
- 7) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,12;
- 9) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,04 do 0,20;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,24;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,75;
- 12) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
- 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **10ML, 15ML, 16ML** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego oraz obiektów małej architektury;
 - 4) wysokość zabudowy: dla budynków – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;
 - 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
 - 6) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi dojazdowej) – dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej zawarta w przedziale od 8,0 do 16,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 6,0 m;
 - 7) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;
 - 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,14;
 - 9) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,24;
 - 10) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,30;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,75;
 - 12) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
 - 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **11ML, 12ML, 13ML, 14ML** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400 m²;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego oraz obiektów małej architektury;
 - 4) wysokość zabudowy: dla budynków – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;

- 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 6) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi dojazdowej) – dla budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej zawarta w przedziale od 8,0 do 16,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 6,0 m;
- 7) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,16;
- 9) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,28;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,36;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,70;
- 12) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
- 13) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 3) zabudowę należy kształtować w sposób typowy dla wiejskiej zagrody mazurskiej – budynek mieszkalny i maksymalnie 2 budynki gospodarcze zlokalizowane wokół prostokątnego podwórza;
 - 4) dopuszcza się w ramach usług agroturystycznych lokalizację wolnostojących budynków przeznaczonych na krótkotrwały pobyt osób;
 - 5) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczych – nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
 - 7) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi dojazdowej) – dla budynków mieszkalnych zawarta w przedziale od 8,0 do 14,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 18,0 m;
 - 8) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;
 - 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,25;
 - 10) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,40;
 - 11) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,40;
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,65;
 - 13) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
 - 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **2RZ** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 3) zabudowę należy kształtować w sposób typowy dla wiejskiej zagrody mazurskiej w zabudowie zwartej – maksymalnie 2 budynki mieszkalne i maksymalnie 2 budynki gospodarcze;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie budynków gospodarczych na usługi agroturystyczne;
 - 5) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczych – nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;

- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
- 7) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi dojazdowej) – dla budynków mieszkalnych zawarta w przedziale od 8,0 do 14,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 10,0 m;
- 8) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,25;
- 10) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,40;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,40;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,65;
- 13) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od brzegu jeziora Ołów – obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszych ustaleń;
- 14) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
- 15) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **3RZ** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - 3) zabudowę należy kształtować w sposób typowy dla wiejskiej zagrody mazurskiej w zabudowie zwartej – budynek mieszkalny i maksymalnie 2 budynki gospodarcze zlokalizowane wokół prostokątnego podwórza;
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie budynków gospodarczych na usługi agroturystyczne;
 - 5) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych – dwie kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m, dla budynków gospodarczych – nie więcej niż 8,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 4,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych, zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni;
 - 7) szerokość elewacji frontowej (elewacji od strony drogi dojazdowej) – dla budynków mieszkalnych zawarta w przedziale od 8,0 do 14,0 m, dla pozostałych budynków nie większa niż 10,0 m;
 - 8) w zakresie materiałów i kolorystyki elewacji oraz dachów obowiązują ustalenia zawarte w §7 uchwały;
 - 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 0,30;
 - 10) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,40;
 - 11) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,40;
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 0,60;
 - 13) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zabudowy i zagospodarowania działki należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;
 - 14) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnych działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RNL** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren łąk i pastwisk.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) teren należy zagospodarować jako trwałe użytki zielone;
 - 3) dopuszcza się prowadzenie upraw sadowniczych;
 - 4) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu;
 - 5) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od brzegu jeziora Ołów – obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszych ustaleń.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP** ustala się następujące warunki

kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;
 - 3) obowiązuje zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 2,0 m od granicy terenu oznaczonego symbolem 1KP;
 - 4) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu;
 - 5) obowiązuje zakaz niszczenia i likwidacji istniejących zadrzewień śródpolnych i nadwodnych;
 - 6) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu część terenu położona jest w pasie szerokości 100 m od brzegu jeziora Olów – obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszych ustaleń.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren zieleni naturalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;
 - 3) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu;
 - 4) obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień nadwodnych – dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, pielęgnacyjnych i sanitarnych;
 - 5) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu cały teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100 m od brzegu jeziora Olów – obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszych ustaleń.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami **2ZN, 3ZN** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy;
 - 2) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu;
 - 3) obowiązuje ochrona istniejących zadrzewień nadwodnych – dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, pielęgnacyjnych i sanitarnych;
 - 4) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu cały teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100 m od brzegu jeziora Olów – obowiązują ustalenia zawarte w §8 niniejszych ustaleń.

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren komunikacji wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) droga wewnętrzna o szerokości minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających;
 - 2) dopuszcza się lokalizację oświetlenia i innych niezbędnych elementów drogi;
 - 3) maksymalna wysokość urządzeń – nie więcej niż 6,0 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt drogi należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami **2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren komunikacji wewnętrznej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6,0 m w liniach rozgraniczających;

- 2) dopuszcza się lokalizację oświetlenia i innych niezbędnych elementów drogi;
- 3) maksymalna wysokość urządzeń – nie więcej niż 6,0 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt drogi należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KP** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) publiczny pasaż pieszy i rowerowy o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnych z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację oświetlenia oraz obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;
 - 3) maksymalna wysokość urządzeń – nie więcej niż 6,0 m;
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;
 - 5) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zagospodarowania należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu.

§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami **2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP** ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie: teren komunikacji pieszo-rowerowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie ustala się.
3. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) ciągi piesze i rowerowe łączące obszar planu z pasażem nadziejnym realizowane jako inwestycje celu publicznego;
 - 2) szerokości w liniach rozgraniczających – minimum 3,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej realizowanych jako inwestycje celu publicznego;
 - 4) obowiązuje zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu – projekt zagospodarowania należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rynu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

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

Zintegrowany plan inwestycyjny został sporządzony na wniosek inwestora / właściciela terenu obejmującego inwestycję główną oraz inwestycję uzupełniającą. Po wszczęciu postępowania przez Burmistrza Rynu i przekazaniu wniosku, Rada Miejska w Rynie podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia *Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn* (Uchwała Nr Rady Miejskiej w Rynie z dnia r.). Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje tereny, dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn część terenu objętego planem zlokalizowana jest w granicach terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W pozostałej części, położonej w sąsiedztwie jeziora Ołów są to tereny zieleni. Teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzyże.

Zintegrowany plan inwestycyjny w ramach inwestycji głównej wprowadza ustalenia pozwalające na lokalizację ekstensywnego osiedla zabudowy rekreacyjnej i turystycznej. W niewielkich obszarach pozostawia zabudowę zagrodową zlokalizowaną na gruntach klasy III. W części nadjeziorne pozostawia grunty zieleni urządzone i zieleni naturalnej bez prawa zabudowy. Wzdłuż brzegu jeziora zaprojektowany został pasaż pieszo rowerowy, który wraz z zielenią nadjeziorną zostanie przejęty na własność Gminy Ryn w ramach tzw. inwestycji uzupełniającej.

Ustalenia 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 oraz innych wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego.

Burmistrz, jako organ sporządzający zintegrowany plan inwestycyjny 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.

Sposób kształtowania struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory społeczne, środowiskowe i 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, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Zintegrowany plan inwestycyjny dla terenu dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Ryn, dla której Rada Miejska w Rynie podjęła Uchwałę Nr z dnia r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i

gminy Ryn.

W zakresie uniwersalnego projektowania w planie zawarto 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.

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

Tereny objęte Zintegrowanym planem inwestycyjnym stanowią w całości własność prywatną. W ramach inwestycji uzupełniającej tereny ciągu pieszo-rowerowego oznaczone symbolem 1KP oraz tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem 1ZN zostaną przekazane na własność Gminy Ryn.

W zakresie infrastruktury technicznej tereny objęte planem położone są w odległości umożliwiającej podłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w wieloletniej planie inwestycyjnym.

W wyniku zawartej umowy urbanistycznej inwestor zobowiązał się do realizacji inwestycji uzupełniającej polegającej na uregulowaniu stanu prawnego terenów pasażu nadjeziornego i zieleni nadjeziornej.

Wobec powyższego tereny objęte ZPI posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem.

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: Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb 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 Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn nie ustala się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 3
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 dotyczące Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn stanowią załącznik do uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej

MIASTO RYN - OSIEDLE „KNIS” ZESPÓŁ ZABUDOWY REKREACYJNEJ I REZYDENCJONALNEJ

OS. BUDOWLANE					OS. BUDOWLANE				
NR. CZ.	POW. [m ²]	TPP. BUD.	B. LOK.	L. MP	NR. CZ.	POW. [m ²]	TPP. BUD.	B. LOK.	L. MP
1	2185	REKREACYJNY	1.00	2	62	1152	ZABUDOWY	2.00	2
2	3485	REKREACYJNY	1.00	3	54	1488	REKREACYJNY	1.00	2
3	2350	REKREACYJNY	1.00	2	96	1422	REKREACYJNY	1.00	2
4	2091	REKREACYJNY	1.00	2	58	1241	REKREACYJNY	1.00	2
5	3720	REKREACYJNY	1.00	2	52	822	REKREACYJNY	1.00	2
6	1902	REKREACYJNY	1.00	2	58	1878	REKREACYJNY	1.00	2
7	2181	REKREACYJNY	1.00	2	58	2001	REKREACYJNY	1.00	2
8	2098	REKREACYJNY	1.00	2	96	1822	REKREACYJNY	1.00	2
9	1933	REKREACYJNY	1.00	2	61	2228	REKREACYJNY	1.00	2
10	2608	REKREACYJNY	1.00	2	62	2287	REKREACYJNY	1.00	2
11	2615	REKREACYJNY	1.00	2	63	2065	REKREACYJNY	1.00	2
12	3061	REKREACYJNY	1.00	2	62	2604	REKREACYJNY	1.00	2
13	3268	REKREACYJNY	1.00	2	65	1861	REKREACYJNY	1.00	2
14	2912	REKREACYJNY	1.00	2	96	2072	REKREACYJNY	1.00	2
15	2388	REKREACYJNY	1.00	2	67	2266	REKREACYJNY	1.00	2
16	2777	REKREACYJNY	1.00	2	88	2370	REKREACYJNY	1.00	2
17	2971	REKREACYJNY	1.00	2	96	2343	REKREACYJNY	1.00	2
18	2862	REKREACYJNY	1.00	2	78	2440	REKREACYJNY	1.00	2
19	2729	REKREACYJNY	1.00	2	71	2454	REKREACYJNY	1.00	2
20	2344	REKREACYJNY	1.00	2	72	2614	REKREACYJNY	1.00	2
21	1981	REKREACYJNY	1.00	2	72	2614	REKREACYJNY	1.00	2
22	2449	REKREACYJNY	1.00	2	74	2465	REKREACYJNY	1.00	2
23	1884	REKREACYJNY	1.00	2	75	2681	REKREACYJNY	1.00	2
24	1948	REKREACYJNY	1.00	2	75	3106	REKREACYJNY	1.00	2
25	1988	REKREACYJNY	1.00	2	77	2291	REKREACYJNY	1.00	2
26	4099	ZABUDOWY	2.00	2	78	2298	REKREACYJNY	1.00	2
27	1786	REKREACYJNY	1.00	2	79	2156	REKREACYJNY	1.00	2
28	2297	REKREACYJNY	1.00	2	80	2482	REKREACYJNY	1.00	2
29	2254	REKREACYJNY	1.00	2	81	2522	REKREACYJNY	1.00	2
30	1641	REKREACYJNY	1.00	2	82	2175	REKREACYJNY	1.00	2
31	1973	REKREACYJNY	1.00	2	83	2004	REKREACYJNY	1.00	2
32	1822	REKREACYJNY	1.00	2	84	2278	REKREACYJNY	1.00	2
33	1485	REKREACYJNY	1.00	2	86	2505	REKREACYJNY	1.00	2
34	1541	REKREACYJNY	1.00	2	86	2278	REKREACYJNY	1.00	2
35	1528	REKREACYJNY	1.00	2	87	2723	REKREACYJNY	1.00	2
36	1428	REKREACYJNY	1.00	2	88	2441	REKREACYJNY	1.00	2
37	1590	REKREACYJNY	1.00	2	88	3088	ZABUDOWY	2.00	2
38	1998	REKREACYJNY	1.00	2	89	1972	REKREACYJNY	1.00	2
39	1277	REKREACYJNY	1.00	2	91	2278	REKREACYJNY	1.00	2
40	1454	REKREACYJNY	1.00	2	92	2281	REKREACYJNY	1.00	2
41	1142	REKREACYJNY	1.00	2	93	2282	REKREACYJNY	1.00	2
42	1165	REKREACYJNY	1.00	2	94	2482	REKREACYJNY	1.00	2
43	1421	REKREACYJNY	1.00	2	96	2642	REKREACYJNY	1.00	2
44	1508	REKREACYJNY	1.00	2	96	4011	REKREACYJNY	1.00	2
45	1298	REKREACYJNY	1.00	2	97	399	REKREACYJNY	1.00	2
46	1961	REKREACYJNY	1.00	2	98	1166	REKREACYJNY	1.00	2
47	1129	REKREACYJNY	1.00	2	98	2073	REKREACYJNY	1.00	2
48	1143	REKREACYJNY	1.00	2	98	1874	REKREACYJNY	1.00	2
49	1259	REKREACYJNY	1.00	2	98	2872	REKREACYJNY	1.00	2
50	1271	REKREACYJNY	1.00	2	98	1783	REKREACYJNY	1.00	2
51	1385	REKREACYJNY	1.00	2	98	2077	REKREACYJNY	1.00	2
52	1554	REKREACYJNY	1.00	2	98	4171	REKREACYJNY	1.00	2
					99	2288	REKREACYJNY	1.00	2



N

LEGENDA

Domki typ mieszkalny	1:1000
Domki typ rekreacyjny	1:1000
Domki typ biurowy	1:1000
Domki typ usługowy	1:1000
Domki typ przemysłowy	1:1000
Domki typ handlowo-usługowy	1:1000
Domki typ mieszkalny	1:1000
Domki typ rekreacyjny	1:1000
Domki typ biurowy	1:1000
Domki typ usługowy	1:1000
Domki typ przemysłowy	1:1000
Domki typ handlowo-usługowy	1:1000

SKALA 1:1000

0 5 10 15 20 25 30

MIASTO RYN - OSIEDLE „KNIS” ZESPÓŁ ZABUDOWY REKREACYJNEJ I REZYDENCJONALNEJ

WIZUALIZACJE I WYTYCZNE ARCHITEKTONICZNE





BUDYNEK LETNISKOWY - ML1

Prezentujemy Państwu wyjątkowy projekt domu letniskowego, który stanowi wyrafinowany dialog między historycznym dziedzictwem Warmii i Mazur a nowoczesnym standardem premium. Koncepcja ta, osadzona w malowniczym krajobrazie okolic miejscowości Knis, łączy surową elegancję regionalnej architektury z lekkością współczesnych przeszkleń, tworząc przestrzeń sprzyjającą ekskluzywnemu wypoczynkowi w sercu natury.

1. Charakterystyka Architektoniczna

Bryła budynku to klasyczna, dwukondygnacyjna forma na planie prostokąta, zwieńczona stromym dachem dwuspadowym o nachyleniu 45 stopni. Architektura obiektu czerpie bezpośrednie inspiracje z budownictwa regionalnego, co widoczne jest w zastosowaniu naturalnych materiałów – drewna i kamienia. Nowoczesny sznyt nadają projektowi duże sekcje przeszkleń oraz rytmicznie rozmieszczone lukarny, które otwierają poddasze na panoramę mazurskich pól.

Parametry Obiektu:

Powierzchnia Zabudowy Parteru	140,0 m ²
Powierzchnia Użytkowa Parteru	120,0 m ²
Powierzchnia Użytkowa Poddasza	90,0 m ²
Łączna Powierzchnia Użytkowa	210,0 m ²
Wymiary Zewnętrzne	10,0x14,0 m ²
Wysokość Okapu	5,0 m
Wysokość do Kalenicy	8,0 m
Nachylenie dachu	45 stopni

2. Funkcjonalność i Przestrzeń

Wnętrze zaprojektowano z myślą o maksymalnym komforcie domowników, dzieląc przestrzeń na otwartą strefę wspólną oraz intymne azyle na piętrze.

- **Parter:** Stanowi serce domu z przestronnym salonem, jadalnią i kuchnią, gdzie centralnym punktem jest kominek budujący przytulną atmosferę. Wielkie szklane drzwi prowadzą na obszerny drewniany taras, który stanowi naturalne przedłużenie strefy dziennej.
- **Poddasze:** To strefa prywatna, mieszcząca komfortowe sypialnie doświetlone przez okna połaciowe i lukarny, co zapewnia intymność i unikalny charakter wnętrza pod wysokimi skosami dachu.

3. Materiały i Detale

Dobór materiałów podkreśla prestiż inwestycji oraz jej zakorzenienie w lokalnej estetyce.

- **Elewacja:** Dominujący jasny tynk mineralny w odcieniu ciepłego beżu stanowi bazę, którą wzbogacono o elementy z naturalnego drewna i kamienia. Kontrast zapewniają akcenty z czerwonej cegły licowej wokół otworów oraz detale z ciemnego drewna.
- **Dach:** Pokryty klasyczną dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, idealnie współgrającą z regionalnym krajobrazem.
- **Stolarka:** Nowoczesne przeszklenia i drewniana stolarka w głębokich odcieniach podkreślają wysoką jakość wykończenia i otwierają dom na otaczającą przyrodę.

Podsumowanie

Projekt w Knis to hołd dla tradycji Warmii i Mazur, zrealizowany w duchu nowoczesnej elegancji. Dzięki harmonijnemu połączeniu naturalnych materiałów – kamienia i drewna – z odważnymi przeszkleniami, budynek staje się integralną częścią otwartego krajobrazu, oferując współczesnym mieszkańcom standard życia na najwyższym poziomie.

Zgodność z ustaleniami szczegółowymi

Propozycja projektu domu letniskowego jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - dla budynków garażowo-gospodarczych: 6 m;

- dla wiat: 5m;
- wysokość posadzki parteru – maksymalnie 0,8m;
- geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - od 40 do 45 stopni;
 - dla pozostałych budynków - od 35 do 45 stopni;
- proporcje budynku mieszkalnego: plan budynku ma wpisywać się w prostokąty o proporcjach od 1:1,3 do 1:1,5, wysokość okapu – nie więcej niż 3,5 m od średniego poziomu terenu, szerokość elewacji od strony wjazdu od 7,0 m do 15,0 m;

W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

- kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu, kolorze cegły i drewna;
- stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, kolry drewna, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- nie dopuszcza się elewacji pokrytej w 100% drewnem, należy pozostawić min 50% elewacji pokrytej innym materiałem z wyłączeniem dachów;
- dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych z wyłączeniem materiałów drewnopodobnych;

Kolorystyka i materiały dachu: dach wykonany z dachówek ceramicznych, betonowych lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze ceglastej czerwieni z wyłączeniem blachy na rąbek.



BUDYNEK LETNISKOWY - ML2

Prezentujemy projekt domu letniskowego, który stanowi manifest nowoczesnej elegancji. Postawiliśmy na architekturę o wydłużonej, horyzontalnej linii, która w sposób niezwykle lekki wpisuje się w otwartą przestrzeń mazurskich pól. Jest to propozycja dla osób ceniących spokój, wysoką jakość detalu oraz architekturę, która nie dominuje nad naturą, lecz staje się jej oprawą.

1. Charakterystyka Architektoniczna

Budynek to rozłożysta konstrukcja z użytkowym poddaszem, zaprojektowana na planie wydłużonego prostokąta. Architektura obiektu nawiązuje do stylu nowoczesnej stodoły w wersji luksusowej. Rezygnacja z ciężkich materiałów na rzecz jednolitej tekstury tynku nadała bryle wyjątkowej lekkości i współczesnego sznytu. Charakterystyczny dla regionu dwuspadowy dach o nachyleniu 45 stopni został pozbawiony zbędnych ozdób, co podkreśla czystość formy architektonicznej.

Parametry Obiektu:

Powierzchnia Zabudowy Parteru	96,0 m ²
Powierzchnia Użytkowa Parteru	82,0 m ²
Powierzchnia Użytkowa Poddasza	58,0 m ²
Łączna Powierzchnia Użytkowa	140,0 m ²
Wymiary Zewnętrzne	8,0x12,0 m ²
Wysokość Okapu	4,0 m
Wysokość do Kalenicy	7,5 m
Nachylenie dachu	45 stopni

2. Funkcjonalność i Przestrzeń

Projekt koncentruje się na otwarciu wnętrza na otaczający pejzaż, co udało się osiągnąć dzięki przemyślanej kompozycji otworów okiennych:

- **Parter:** To strefa wspólna o wysokim standardzie wykończenia. Salon i jadalnia płynnie łączą się z otoczeniem poprzez szerokie przeszklenia, a brak tradycyjnych podziałów materiałowych na elewacji sprawia, że dom wydaje się niemal wyrastać z terenu.
- **Poddasze:** Prywatne pokoje wypoczynkowe doświetlone są przez nowoczesną, minimalistyczną lukarnę, która nie tylko doświetla górną kondygnację, ale stanowi jedyny, rzeźbiarski akcent na połąci dachu.

3. Materiały i Detale

W tym projekcie postawiliśmy na „less is more” – jakość ukrytą w prostocie:

- **Elewacja:** Całość budynku została wykończona wysokiej jakości tynkiem mineralnym w kolorze złamanej bieli. Jednolita kolorystyka elewacji podkreśla geometrię bryły i sprawia, że dom doskonale reaguje na zmieniające się światło w ciągu dnia.
- **Dach i Stolarka:** Pokrycie dachu stanowi ceramyczna dachówka w klasycznym, ceglastym kolorze, która stanowi jedyny barwny kontrast dla jasnych ścian. Ciemna stolarka okienna bez podziałów podkreśla nowoczesny charakter rezydencji.

Podsumowanie

Dom letniskowy to projekt, który udowadnia, że luksus nie potrzebuje nadmiaru ozdób. Dzięki skupieniu się na proporcjach, świetle i czystej formie tynkowanych elewacji, dom ten staje się oazą spokoju, idealnie wpisaną w sielski klimat Warmii i Mazur.

Zgodność z ustaleniami szczegółowymi

Propozycja projektu domu letniskowego jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - dla budynków garażowo-gospodarczych: 6 m;
 - dla wiat: 5m;
 - wysokość posadzki parteru – maksymalnie 0,8m;

- geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - od 40 do 45 stopni;
 - dla pozostałych budynków - od 35 do 45 stopni;
- proporcje budynku mieszkalnego: plan budynku ma wpisywać się w prostokąty o proporcjach od 1:1,3 do 1:1,5, wysokość okapu – nie więcej niż 3,5 m od średniego poziomu terenu, szerokość elewacji od strony wjazdu od 7,0 m do 15,0 m;

W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

- kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu, kolorze cegły i drewna;
- stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, kolory drewna, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- nie dopuszcza się elewacji pokrytej w 100% drewnem, należy pozostawić min 50% elewacji pokrytej innym materiałem z wyłączeniem dachów;
- dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych z wyłączeniem materiałów drewnopodobnych;

Kolorystyka i materiały dachu: dach wykonany z dachówek ceramicznych, betonowych lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze ceglastej czerwieni z wyłączeniem blachy na rąbek.



BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY W ZABUDOWIE ZAGRODOWEJ - RZ1

Prezentujemy projekt głównego budynku mieszkalnego wchodzącego w skład zabudowy zagrodowej. Architektura tego domu to hołd dla tradycyjnych warmińskich dworów, gdzie solidność wykonania i szlachetne materiały tworzą miejsce o ponadczasowym charakterze. Budynek, osadzony pośród wysokich traw, stanowi centralny punkt posiadłości, emanując spokojem i trwałością.

1. Charakterystyka Architektoniczna

Bryła budynku to rozłożysta forma na planie wydłużonego prostokąta, co jest charakterystyczne dla tradycyjnej zabudowy zagrodowej. Dominującym elementem jest wysoki, dwuspadowy dach o nachyleniu 45 stopni z wyraźnie zaznaczonymi lukarnami, które nadają całości monumentalności i elegancji. Proporcje budynku oraz zastosowanie drewnianych elementów konstrukcyjnych nawiązują do najlepszych wzorców architektury regionalnej, zapewniając jednocześnie nowoczesny komfort użytkowania.

Parametry Obiektu:

Powierzchnia Zabudowy Parteru	130,0 m ²
Powierzchnia Użytkowa Parteru	110,0 m ²
Powierzchnia Użytkowa Poddasza	85,0 m ²
Łączna Powierzchnia Użytkowa	195,0 m ²
Wymiary Zewnętrzne	10,0x13,0 m ²
Wysokość Okapu	5,0 m
Wysokość do Kalenicy	8,0 m
Nachylenie dachu	45 stopni

2. Funkcjonalność i Przestrzeń

Wnętrze domu zostało zaprojektowane z myślą o wielopokoleniowej wygodzie i integracji domowników.

- **Parter:** Serce domu stanowi przestronny, wysoki salon połączony z jadalnią, z którego liczne przeszklenia otwierają widok na ogród. Reprezentacyjne wejście z drewnianym gankiem oraz bezpośrednie wyjścia na tarasy pozwalają na płynne przenikanie się życia domowego z naturą.
- **Poddasze:** Strefa prywatna obejmuje komfortowe sypialnie i łazienki. Dzięki zastosowaniu lukarn i okien połaciowych, pokoje na górnej kondygnacji są doskonale doświetlone, oferując panoramiczne widoki na mazurski krajobraz.

3. Materiały i Detale

Dobór materiałów podkreśla luksusowy i rustykalny charakter rezydencji.

- **Elewacja:** Ściany wykończono jasnym, ciepłym tynkiem mineralnym, który stanowi tło dla drewnianych belek i wsporników. Dolną część budynku zdobi solidny cokół z czerwonej cegły licowej, co nawiązuje do tradycyjnego budownictwa i nadaje bryle stabilności.
- **Dach:** Połacie pokryta jest naturalną czerwoną dachówką ceramiczną, której kolorystyka idealnie współgra z ceglanyimi detalami kominów.
- **Stolarka i Otoczenie:** Ciemnobrązowa stolarka okienna z podziałami szprosowymi podkreśla tradycyjny styl. Wokół domu zaprojektowano naturalny podjazd z granitowej kostki oraz ogród zdominowany przez ozdobne trawy, które harmonijnie łączą dom z otaczającymi go polami.

Podsumowanie

Rezydencja w Knis to projekt, który z niezwykłą dbałością o detal łączy funkcję mieszkalną z prestiżem zabudowy zagrodowej. To dom głęboko zakorzeniony w tradycji regionu, spełniający marzenia o spokojnym życiu w luksusowym wydaniu, w pełnej symbiozie z krajobrazem Warmii i Mazur.

Zgodność z ustaleniami szczegółowymi

Propozycja projektu domu jednorodzinnego jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2. w tym poddasze;
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - dla budynków garażowo-gospodarczych: 6 m;

- dla wiat: 5m;
- wysokość posadzki parteru – maksymalnie 0,8m;
- geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - od 40 do 45 stopni;
 - dla pozostałych budynków - od 35 do 45 stopni;
- proporcje budynku mieszkalnego: plan budynku ma wpisywać się w prostokąty o proporcjach od 1:1,3 do 1:1,5, wysokość okapu – nie więcej niż 3,5 m od średniego poziomu terenu, szerokość elewacji od strony wjazdu od 7,0 m do 15,0 m;

W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

- kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu, kolorze cegły i drewna;
- stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, kolory drewna, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- nie dopuszcza się elewacji pokrytej w 100% drewnem, należy pozostawić min 50% elewacji pokrytej innym materiałem z wyłączeniem dachów;
- dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych z wyłączeniem materiałów drewnopodobnych;

Kolorystyka i materiały dachu: dach wykonany z dachówek ceramicznych, betonowych lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze ceglastej czerwieni z wyłączeniem blachy na rąbek.



BUDYNEK GOSPODARCZO-GARAŻOWY W ZABUDOWIE ZAGRODOWEJ - RZ2

Prezentujemy element założenia zagrodowego – budynek garażowo-gospodarczy, który stanowi idealne dopełnienie luksusowej rezydencji. Jego architektura łączy nowoczesną prostotę z charakterystycznymi elementami budownictwa Warmii i Mazur, tworząc estetyczną i funkcjonalną całość z otoczeniem. Obiekt jest przykładem doskonałej harmonii między architekturą a naturą.

1. Charakterystyka Architektoniczna

Bryła budynku to prosta, jednokondygnacyjna konstrukcja na planie prostokąta. Projekt rezygnuje z poddasza użytkowego na rzecz czystej, parterowej formy, która nie dominuje nad głównym domem mieszkalnym, lecz stanowi jego naturalne zaplecze. Dominującym elementem jest dwuspadowy dach o łagodnym nachyleniu, który w połączeniu z kamiennym cokołem nadaje budynkowi wyrazistej stabilności i zakorzenienia w gruncie.

Parametry Obiektu:

Powierzchnia Zabudowy Parteru	70,0 m ²
Powierzchnia Użytkowa	62,0 m ²
Wymiary Zewnętrzne	10,0x7,0 m ²
Wysokość Okapu	3,0 m
Wysokość do Kalenicy	6,0 m
Nachylenie dachu	45 stopni

2. Funkcjonalność i Przestrzeń

Wnętrze zaprojektowano z myślą o maksymalnej użyteczności i elastyczności aranżacji.

- **Garaż dwustanowiskowy:** Główna część budynku to przestronna hala garażowa zapewniająca komfortowe miejsce dla dwóch pojazdów.
- **Strefa Gospodarcza:** Wydzielona przestrzeń wewnątrz obiektu idealnie sprawdzi się jako warsztat lub schowek na sprzęt ogrodniczy.
- **Dostęp i Światło:** Duże drewniane wrota zapewniają wygodny wjazd, a małe, tradycyjnie rozmieszczone okna doświetlają wnętrze, zachowując jego kameralny charakter.

3. Materiały i Detale

Dobór materiałów zapewnia pełną spójność wizualną z pozostałymi budynkami siedliska 10:

- **Elewacja:** Ściany wykończono jasnym tynkiem mineralnym, który stanowi jasną bazę dla regionalnych detali. Kontrastują z nim elementy z czerwonej cegły ceramicznej wokół otworów oraz solidny cokół z kamienia polnego.
- **Dach:** Nowoczesna, a zarazem klasyczna połać dachu pokryta jest czerwoną dachówką ceramiczną, co zapewnia trwałość i jest spójne z lokalną estetyką.
- **Detale Drewniane:** Drewniane belki konstrukcyjne nawiązują do tradycji regionu, nadając budynkowi szlachetnego, wiejskiego wyrazu.

Podsumowanie

Budynek ten to hołd dla solidności i prostoty. Dzięki zastosowaniu tradycyjnej palety materiałowej – tynku, cegły i kamienia – obiekt ten staje się integralną częścią mazurskiej zagrody, oferując nowoczesną funkcjonalność w oprawie, która przetrwa próbę czasu.

Zgodność z ustaleniami szczegółowymi

Propozycja projektu domu jednorodzinnego jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną ZPI;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (dla działki budowlanej): 0,25;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,5;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy (dla działki budowlanej): 0,05;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 0,5;
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2, w tym poddasze;
 - maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9 m;
 - dla budynków garażowo-gospodarczych: 6 m;

- dla wiat: 5m;
- wysokość posadzki parteru – maksymalnie 0,8m;
- geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci:
 - dla zabudowy mieszkaniowej - od 40 do 45 stopni;
 - dla pozostałych budynków - od 35 do 45 stopni;
- proporcje budynku mieszkalnego: plan budynku ma wpisywać się w prostokąty o proporcjach od 1:1,3 do 1:1,5, wysokość okapu – nie więcej niż 3,5 m od średniego poziomu terenu, szerokość elewacji od strony wjazdu od 7,0 m do 15,0 m;

W zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:

- kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu, kolorze cegły i drewna;
- stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, kolory drewna, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
- nie dopuszcza się elewacji pokrytej w 100% drewnem, należy pozostawić min 50% elewacji pokrytej innym materiałem z wyłączeniem dachów;
- dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych z wyłączeniem materiałów drewnopodobnych;

Kolorystyka i materiały dachu: dach wykonany z dachówek ceramicznych, betonowych lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze ceglastej czerwieni z wyłączeniem blachy na rąbek.

Olsztyn, 12 stycznia 2026 r.

Dr inż. Dariusz Łaguna
upr. urbanistyczne nr 1672
POIU G-156/2003

O Ś W I A D C Z E N I E

Oświadczam, że projekt *Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów turystycznych i rekreacyjnych, położonych w miejscowości Knis, obręb Ryn* został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 20024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz przepisami odrębnymi znajdującymi zastosowanie w przygotowaniu i uchwaleniu aktów planowania przestrzennego.

Oświadczam również, że posiadam niezbędne kwalifikacje do wykonywania opracowań urbanistycznych w pełnym zakresie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, potwierdzone uprawnieniami urbanistycznymi nr 1672 wydanymi przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w 2002 roku.

Dr inż. Dariusz Łaguna
upr. urbanistyczne nr 1672