

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmujący działki o numerach geodezyjnych 282, 282/2, 283, 284, 285, 286, 294, 295,  
301, 303/2, 277, 280, 281, 160, części działki 391 położonych w obrębie geodezyjnym Szy-  
monka gm. Ryn.

**PROJEKT**

**Zleceniodawca**

**MIASTO I GMINA RYN**

**Wykonawca**

**BBGiOŚ „Ekoprojekt”, ul. Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa**

**Zespół autorski:**

**mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk – główny projektant planu**

**mgr Jerzy Wojtecki – członek zespołu projektowego**

**mgr Wojciech Zaczekiewicz – członek zespołu (koordynator)**

luty 2020

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**  
**z dnia ..... 2020r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego  
działki o numerach geodezyjnych 282, 282/2, 283, 284, 285, 286, 294, 295, 301, 303/2,  
277, 280, 281, 160, części działki 391 położonych w obrębie geodezyjnym Szymonka  
gm. Ryn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r , poz. 1945 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/253/17 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych 282, 282/2, 283, 284, 285, 286, 294, 295, 301, 303/2, 277, 280, 281, 160 położonych w obrębie geodezyjnym Szymonka gm. Ryn, zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Rynie Nr XLII/309/18 z dnia 28 lutego 2018 r. stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn, przyjętego uchwałą Nr XLI/346/14 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 października Rada Miasta uchwała, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych 282, 282/2, 283, 284, 285, 286, 294, 295, 301, 303/2, 277, 280, 281, 160, części działki 391 położonych w obrębie geodezyjnym Szymonka gm. Ryn:

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wyłącznie w obrębie których możliwa jest realizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) osoby niepełnosprawne ruchowo - należy przez to rozumieć osobę niepełnosprawną oraz osobę o ograniczonej sprawności ruchowej;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy na działce wynosi co najmniej 60% tych powierzchni, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy na działce wynosi nie

więcej niż 40% ich powierzchni, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

- 6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 8) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki rekreacji indywidualnej.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach polskich.

### § 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 12) granicę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

### 2. W planie nie określa się:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 11) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiar w metrach.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) UTR – tereny zabudowy usług turystyki lub rekreacji i sportu;
- 2) ML – tereny zabudowy letniskowej;
- 3) ZR – tereny dostępu do wód publicznych;
- 4) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 5) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) KD-D – droga publiczna dojazdowa;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

- 1) KD-D, ZN, WS, ZR, KDW, ML przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się w odniesieniu do terenu;
- 2) UTR przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej.

## Rozdział 1

## Przepisy ogólne

### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie ogólnych zasad zagospodarowania terenów, kompozycji funkcjonalno-przestrzennej oraz interesu publicznego dla obszaru planu ustala się:

- 1) priorytet dla lokalizacji funkcji z zakresu usług turystyki, sport i rekreacji;
- 2) kształtowanie zabudowy w formie budynku lub zespołu budynków tworzących spójną całość pod względem architektonicznym w tym kompozycji i elementów wykończenia elewacji;
- 3) dostosowanie zagospodarowania terenów dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

2. W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
  - a) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym
    - nowe budynki oraz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
    - linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind);
- 3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicę obszaru objętego planem;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi;

### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla całego obszaru planu ustala się ochronę wód podziemnych w szczególności zakazuje się realizacji obiektów, które mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód;
- 2) wskazuje się granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 5) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej, z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 7) ustala się, że tereny 1.ZN, 2.ZR, 3.ZR stanowią korytarz ekologiczny Bagna Nietlickiego.

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

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki - 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 9.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolem literowym ML, UTR, jak dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakazuje się dla całego obszaru planu;
  - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;

**§ 10.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo-ulicznego obszar planu obsługiwany jest z drogi 1.KD-D oraz poprzez drogi wewnętrzne 1.KDW i 2.KDW;
- 2) w zakresie ruchu rowerowego dopuszcza się na całym obszarze planu realizację dróg rowerowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: ZN i ZR;
- 3) w zakresie parkowania ustala się:
  - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe określone, jako minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
    - 1 stanowisko postojowe na każde 2 miejsca noclegowe,
    - 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
    - 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej,
    - 1 miejsca postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek,
  - c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**§ 11.** 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;

- 4) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 80, kanalizacji grawitacyjnej – DN 100, kanalizacji tłocznej - DN 50, ciepłowniczej - DN 20, gazowniczej - DN 20, elektroenergetycznej - 0,4 kV,
- 5) ustala się maksymalną moc nieprzekraczającą mocy dopuszczalnej dla mikroinstalacji, dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
    - 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych studni głębinowych;
  3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej.
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
    - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
    - 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
    - 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
    - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
    - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
    - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
  - 2) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
  - 3) zakazuje się budowy napowietrznych stacji transformatorowych;
  - 4) dopuszcza się skablowanie linii średniego napięcia
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
    - a) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, drewnem lub peletem,
    - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
    - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
  - 2) zakazuje się realizacji źródeł ciepła opalanych węglem lub kosem;
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
  - 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
    - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
    - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowa-

nia elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom określony przepisami odrębnymi, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych.

**13.** Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych:
  - a) dla materiałów elewacyjnych w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła,
  - b) dla pokryć dachowych w szczególności łupków, gontów, wiór, dachówek ceramicznych.

**§ 14.** Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 4.ML, 5.UTR, 7.UTR, 8.UTR, 10.UTR - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: 1.KD-D, 1.ZN, 2.ZR, 3.ZR, 6.WS, 9.WS, 1.KDW, 2.KDW - 0%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu**



#### § 15. Dla terenu zieleni naturalnej 1.ZN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe tereny zieleni naturalnej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ochronę terenu jako zieleni naturalna, w szczególności łąki, nieużytki, zakrzewienia, szuwały i tereny podmokłe;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-D poprzez drogę wewnętrzną 1.KDW;

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

#### § 16. Dla terenów dostępu do wód publicznych 2.ZR i 3.ZR:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe tereny dostępu do wód publicznych w formie plaż, kąpielisk lub przystani.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że tereny 2.ZR i 3.ZR są terenami dostępu do wód publicznych;
- 2) w ramach terenów dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie pod funkcję - plaż, kąpielisk lub przystani;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych lub infrastruktury technicznej na potrzebę obsługi przeznaczenia podstawowego określonego w ust.1.

3. Ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-D oraz drogi wewnętrznej 1.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu 3.ZR od drogi 1.KD-D poprzez teren 2.ZR i 6.WS.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

#### § 17. Dla terenu zabudowy rekreacyjnej 4.ML:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy rekreacyjnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
  - a) w formie budynków wolnostojących;
  - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1, 2 i 3,
  - c) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty i urządzenia sportowe lub rekreacyjne.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,4;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 6,0 m,
- 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 30%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45° włącznie, przy czym nakazuje się realizację nie mniej niż 50% dachu jako dwuspadowy.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-D poprzez drogę wewnętrzną 1.KDW.

5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 18.** Dla wyznaczonych na rysunku planu terenów turystyki i rekreacji oznaczonych numerem i symbolem literowym 5.UTR, 7.UTR, 8.UTR, 10.UTR:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy usług turystyki, w szczególności budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy,

b) obiekty i urządzenia z zakresu usług sportu lub rekreacji,

2) przeznaczenie dopuszczalne inne usługi, realizowanych jako wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego określonego w pkt 1 lit,a i b, przy czym powierzchnia usług nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:

a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1, 2 i 3,

b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3,

2) dopuszcza się realizację wyłącznie na terenach 5.UTR, 7.UTR realizację przystani jachtowej – mariny żeglarskiej lub stancyi wodnej wraz z zapleczem technicznym, w szczególności:

a) pomostów,

b) kei,

c) nabrzeży,

d) basenu mariny żeglarskiej wraz z placem manewrowym,

e) wieży widokowej i meteorologicznej, urządzeń radiolokacyjnych i radionadawczych oraz innych obiektów koniecznych do realizacji przedsięwzięcia,

f) innych niezbędnych urządzeń na potrzeby obsługi przystani jachtowej – mariny żeglarskiej lub stancyi wodnej;

3) dopuszcza się realizację na potrzeby projektowanej zabudowy:

a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: boisk sportowych o trawiastej nawierzchni, placów do gier terenowych, miejsc piknikowych wraz z zapleczem sanitarnym,

b) obiektów i urządzeń infrastruktury wodnej i technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego,

c) budynki gospodarcze i garaże,

d) parkingi.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 16,0 m,

b) dla budynków gospodarczych – 8,0 m;

4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;

5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>;

7) ustala się realizację dachów płaskich i spadzistych o nachyleniu głównych połaci dachowych od 35° do 45° włącznie, przy czym nakazuje się realizację nie mniej niż 50% dachu jako dwuspadowy.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KD-D lub drogi wewnętrznej 2.KDW;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §11 pkt 3.

5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 19.** Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych 6.WS i 9.WS:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne urządzenia wodne budowlę infrastruktury technicznej lub drogowej, na potrzeby obsługi przeznaczeniu podstawowego lub terenów przyległych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie jako woda powierzchniowa śródlądowa, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:
  - a) ustala się zachowanie drożności,
  - b) zakaz przykrywania, za wyjątkiem:
    - obiektów i urządzeń drogowych, technicznych lub wodnych na potrzeby obsługi terenów przyległych,
    - kładek pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych oraz budowli infrastruktury technicznej lub drogowej, na potrzeby obsługi przeznaczeniu podstawowego lub terenów przyległych;
- 3) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu 6.WS z terenami przyległymi 5.UTR i 7.UTR, w szczególności w ramach przystani przystani jachtowej – mariny żeglarskiej lub stacji wodnej.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 20.** Dla terenów dróg wewnętrznych 1.KDW i 2.KDW:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) tereny dróg wewnętrznych stanowią połączenie drogowe terenów przyległych z drogami publicznymi, w tym drogi 1.KD-D;
- 2) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakazuje się grodzenia i wygradzania terenów;
- 4) w ramach terenu 2.KDW dopuszcza się realizację:
  - a) obiektów liniowych z zakresu infrastruktury wodnej w celu zachowania drożności cieku wodnego znajdującego się na terenach 6.WS i 8.WS,
  - b) obiektów i urządzeń drogowych, technicznych lub wodnych na potrzebę obsługi terenów przyległych;

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 21.** Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1.KD-D:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej.

2. W zakresie sposobu zagospodarowania ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady

\