

UCHWAŁA Nr XXV/240/08
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE
z dnia 30 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ryn, obejmującego działki nr 1/43; 1/48.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z 2002r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r Nr 48 poz.327, Nr 138 poz. 974) oraz art. 4 ust. 1, art. 15, art. 20 ust.1 i art. 36 ust 4. ustawy z dnia 27 marca 2003r. r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r, Nr 6. poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127 poz. 880) Rada Miejska w Rynie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ryn, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr IX/55/07 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ryn, obejmującego działki nr 1/43; 1/48.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały ,
- 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały ,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały ,
- 4) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) przeznaczenie terenów w poszczególnych obszarach funkcjonalnych, oznaczonych symbolami: MN, ZD, KDW.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolami przeznaczenia i wyznaczonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) KDW - teren komunikacji wewnętrznej,
- 3) ZD - teren na poszerzenie drogi publicznej.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „terenie” – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć żadne wystające elementy budynku np. schody, balkony, pochylnie itp.
- 4) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć obiekty usługowe, które nie mogą powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, ani obniżyć standard zamieszkania poprzez: zwiększony ruch samochodowy, wzrost poziomu hałasu, emisję związków aromatycznych i szkodliwych; ewentualna uciążliwość usługi bądź szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza granice działki na której zlokalizowany jest obiekt, a tym samym powodować konieczności ustanawiania strefy,
- 5) celach publicznych – należy przez to rozumieć wszelkie działania i inwestycje leżące w gestii administracji samorządowej lub administracji państwowej i finansowane całkowicie lub częściowo ze środków publicznych.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.
- 2) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 12 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej, a także po dokonaniu badania geologicznego gruntu.

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

1) Teren objęty opracowaniem planu położony jest w „Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich”.

2) Dla potrzeb ochrony przed hałasem ustala się, że obszar opracowania jest terenem przeznaczonym na cele mieszkaniowe.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytkowego.

Przy projektowaniu budynków nawiązywać do tradycyjnej (historycznej) zabudowy Mazur (gabaryty, forma). W elewacjach należy stosować materiały naturalne, tradycyjne – dachówka ceramiczna (naturalna czerwona), cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) Plan wyznacza jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, fragment terenu na poszerzenie drogi publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej.
- 2) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Podział nieruchomości na działki z uwzględnieniem przeznaczenia funkcjonalnego terenów, wskazano na rysunku planu.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dostęp do projektowanej zabudowy odbywać się będzie z projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu, symbolem KDW i z istniejącej drogi publicznej, planowanej do poszerzenia, przylegającej do opracowywanego terenu od strony południowej, oznaczonej symbolem ZD.
2. Każda z działek budowlanych w granicach planu, przeznaczonych pod zabudowę, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej.
3. Kanalizacja sanitarna -odprowadzenie ścieków należy zapewnić przez przyłączenie obiektów do sieci miejskiej na warunkach Zarządcy sieci.
4. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych należy zapewnić przez przyłączenie obiektów do istniejącej sieci miejskiej.
5. Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne (nośniki przyjazne środowisku takie jak: energia elektryczna, gaz płynny, biomasa, olej opałowy, pompa ciepła itp.) oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.
6. Gromadzenie odpadów w pojemnikach (w wydzielonych miejscach) na poszczególnych działkach, z możliwością selektywnej zbiórki odpadów, okresowy wywóz odpadów na podstawie stosownych umów, na składowisko (docelowo – do zakładu unieszkodliwiania odpadów) zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, wynikającymi ze stosownych przepisów gminnych oraz ustawy o odpadach.
7. Linie telekomunikacyjne w granicach planu należy projektować jako podziemne z rozproszaniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

8. Wody deszczowe spływające po terenie zainwestowania należy ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, bądź zagospodarować w granicach poszczególnych działek.
9. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB Dystrybucja sp. z o.o. Zakład Sieci Elk lub inny właściwy zakład energetyczny. Sieci elektroenergetyczne służące do zasilania planowanych obiektów będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami energetycznymi.
 - a) przez teren opracowania przebiega napowietrzna linia SN 15kV. Lokalizacja projektowanych budynków może wymagać przebudowy tej linii. Warunki przebudowy urządzeń energetycznych należy uzyskać w ZEB Dystrybucja Sp. z o.o. Zakład Sieci Elk. Ze względu na zadrzewienie terenu proponuje się przebudowę odcinka linii od słupa Nr 1 do stacji transformatorowej Nr 1311 z napowietrznej na kablową.
 - b) przewiduje się, że zasilanie w energię terenu objętego planem odbywać się będzie z projektowanej słupowej stacji transformatorowej zasilanej napowietrzną lub kablową linią SN 15 kV od istniejącej linii SN 15 kV przebiegającej przez teren objęty opracowaniem. Do zasilenia może być również wykorzystana istniejąca stacja transformatorowa Nr 1311 „Ryn Osiedle SM2”, po uprzednim przystosowaniu jej do zwiększonego obciążenia. Poszczególne obiekty będą zasilane liniami napowietrznymi lub kablowymi wyprowadzonymi z istniejącej i projektowanych stacji transformatorowych.
 - c) ostateczna ilość i typ stacji transformatorowych oraz rodzaj linii SN i nN zależą będzie od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów.
 - d) lokalizację nowych linii energetycznych SN 15kV oraz linii niskiego napięcia należy przewidywać na terenach ogólnodostępnych (ciągi komunikacyjne, granice działek, linie rozgraniczające itp. plany zagospodarowania działek znajdujących się w sąsiedztwie linii podlegają uzgodnieniu z ZEB Dystrybucja Sp. z o.o. Zakład Sieci Elk.
 - e) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Przebudowa istniejących sieci elektroenergetycznych SN i nN może być wykonana staraniem właściciela terenu, na jego koszt, po uzyskaniu warunków przebudowy sieci ZEB Dystrybucja Sp z o.o. Zakład Sieci Elk. Przebudowa dotyczy nie tylko zmian tras linii elektroenergetycznych, lecz również wykonania odpowiednich uzemień i obostrzeń.
10. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzenia zmian do planu.
11. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami zabudowy dysponenta sieci. Trasy uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓLWE DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 12. 1. Ustala się teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu - symbolem MN.

2. Dla terenu o symbolu MN ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obsługa komunikacyjna przewidziana jest z planowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW i z drogi publicznej, oznaczonej symbolem ZD,
- 2) potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować na działkach budowlanych, przyjmując minimum 2 stanowiska postojowe na działce (w tym, jedno stanowisko może zabezpieczać garaż),
- 3) ustala się minimalną szerokość działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20m, minimalną powierzchnię działki – 800m²,
- 4) ustala się współczynnik zabudowy – do 25% powierzchni działki,
- 5) minimum 60% powierzchni działki winny stanowić tereny biologicznie czynne,
- 6) dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej, stanowiącej nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku, usługi wyłącznie nieuciążliwe,
- 7) na każdej wyznaczonej działce budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się lokalizację jednego budynku, funkcję gospodarczo-garażową należy łączyć z podstawową bryłą budynku, a na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000m², na zapleczu budynku mieszkalnego jednorodzinne dopuszcza się lokalizację wolno stojącego budynku gospodarczego, garażowego,
- 8) budynki o funkcji mieszkalnej, bądź mieszkalnej z usługami, lokalizuje się na terenie wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, w ich najbliższym sąsiedztwie,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 6m od linii rozgraniczających drogi, zgodnie z rysunkiem graficznym,
- 10) zasady podziału na działki budowlane, wskazano na rysunku planu,
- 11) ze względu na występowanie gruntów organicznych o różnej miąższości i wysokim poziomem wód gruntowych, przed realizacją obiektów kubaturowych należy zlecić wykonanie dokumentacji geotechnicznej dla projektu budowlanego.

3. Na wyznaczonym terenie o symbolu MN ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) planowane budynki mieszkalne – parterowe z dachami dwupołaciowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 50° pokrytymi dachówką w kolorze ceglasto-czerwonym, obowiązujący kierunek kalenic projektowanych budynków na działkach przylegających do drogi oznaczonej symbolem ZD - równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy tej drogi,

na działkach przylegających do drogi oznaczonej symbolem ZD i KDW - równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy drogi oznaczonej symbolem – ZD, na działkach przylegających do drogi o symbolu KDW – równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy tej drogi,

- 2) planowane wolno stojące budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe - parterowe z dachami dwupołaciowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, pokrytymi dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorze ceglasto-czerwonym,
- 3) do wykończenia budynków stosować materiały tradycyjne, takie jak: tynk gładki w kolorze jasnym, cegła, kamień, drewno i tradycyjne pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej,
- 4) poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych maksymalnie do 0,60m nad poziomem przyległego terenu,
- 5) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,
- 6) ustala się zakaz ogrodzeń pełnych i betonowych, zaleca się ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5m, ukryte w zieleni.

§ 13.1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

2. Dla wyznaczonej drogi ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 8m, zakończonej placem do nawracania samochodów o minimalnych wymiarach 18x18m, ścięcia narożników - 5m.

§ 14. Ustala się pas terenu, stanowiący rezerwę na poszerzenie drogi publicznej - zbiorczej, oznaczony symbolem **ZD**.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Guz

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXV/240/08
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 30 grudnia 2008r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr geodezyjnych 1/43, 1/48 w mieście Ryn z ustaleniami zawartymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ryn przyjętego Uchwałą Nr XXVI/176/2000 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 10 listopada 2000r. w sprawie zatwierdzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ryn

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Guz

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXV/240/08
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 30 grudnia 2008r.

Zgodnie z art. 17 pkt 11 w/w ustawy termin wnoszenia uwag do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono do 24 listopada 2008r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Guz

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXV/240/08
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 30 grudnia 2008r.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady finansowania wynikają z budżetu gminy.

W granicach planu wskazuje się fragment terenu na poszerzenie drogi publicznej i infrastrukturę techniczną, jako przestrzeń publiczną należącą do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w zależności od potrzeb, ustala się możliwość wyznaczenia innych terenów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Guz