

**UCHWAŁA NR LXVII/516/24
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**

z dnia 30 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Ławki - Ryński Dwór**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559) Rada Miejska w Rynie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn przyjętego uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 3 lutego 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XLI/346/1 z dnia 14 października 2014 r., uchwała co następuje:

§ 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Ryński Dwór, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XXII/166/20 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Ryński Dwór.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Ryński Dwór;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
- 4) z rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) z danych przestrzennych, zgodnie z art. 67a ust.5 ustawy, stanowiących załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
Ustalenia wprowadzające**

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - MU/ML – tereny zabudowy mieszkalnej, mieszkalno - usługowej, rekreacji indywidualnej,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - ZP - teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć elewacja budynku, z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,5 m – w miejscach, gdzie nie oznaczono linii zabudowy odległość od granicy działki należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie elementarnym zarówno w zakresie powierzchni zabudowy jak i kubatury;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową niezaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska oraz działalność usługową niepowodującą naruszenia standardów jakości środowiska mającego wpływ na zdrowie ludzi, w tym niepowodującą pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania budynków oraz lokali mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie zastosowanych oznaczeń i symboli:

- 1) granic planu;
- 2) przeznaczenia terenów określonych symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) strefy uciążliwości istniejącej linii energetycznej SN;
- 6) zabytku - stanowiska archeologicznego oraz części zabytkowego założenia parkowego.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu określają postulowane rozwiązania: linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału przedstawiające optymalny podział na działki budowlane mogący podlegać zmianom pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz z ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne – dotyczące całego terenu objętego planem.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 21 niniejszych ustaleń oraz zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
- 2) w planie określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy, chyba że ustalenia szczegółowe dla danego terenu elementarnego stanowią inaczej;
- 4) w zakresie geometrii dachów ustala się zachowanie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych w § 21 niniejszych ustaleń;
- 5) w zakresie kolorystyki i materiałów dachów i elewacji budynków ustala się:
 - a) nakaz stosowania kolorystyki nawiązującej do charakterystycznych cech zabudowy tradycyjnej, w tym w szczególności do koloru pokryć dachowych w odcieniach ceglastej czerwieni oraz kolorystyki elewacji tradycyjnych pokrytych jasnymi tynkami w kolorach bieli, beży.
 - b) do wykończenia elewacji należy stosować takie materiały, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno lub materiały drewnopodobne, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej;
 - c) dopuszcza się połączenie wykończenia tradycyjnego z materiałami nowoczesnymi,
 - d) dopuszcza się realizację elewacji budynków urządzonych w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 6) w granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń, rekultywacji lub remediacji;
- 7) w zakresie zasad i warunków lokalizacji ogrodzeń wprowadza się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m, ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 8) w zakresie lokalizacji reklam i szyldów wprowadza się następujące zasady:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na budynku w ramach jednej działki budowlanej,
 - b) zakaz lokalizacji reklam, neonów i ekranów świetlnych;
- 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.
- 10) w zakresie realizacji zieleni ustala się:
 - a) nakaz stosowania rodzimych gatunków z przewagą roślin liściastych,
 - b) stosowanie nasadzeń alejowych, postulowanych wzdłuż dróg publicznych, wewnętrznych, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 3) lokalizacja przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska następować będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku został określony w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 21 niniejszej uchwały;

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych zawartych w § 21 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleni i ukształtowanie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowane są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) część terenu objętego planem, oznaczona konturem ZP 01, zlokalizowana jest w granicach ochrony zabytkowego założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A - 2577 z dnia 10 listopada 1988r. - Park Dworski wraz z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej i gospodarczej;
 - b) część terenu objętego planem zlokalizowana jest w obszarze stanowiska archeologicznego ujętego w systemie AZP pod nr 21-71/25 - Osada średniowieczna - Ławki;
- 2) w odniesieniu do obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obszarów ochrony archeologicznej obowiązują następujące zasady:
 - a) planowanie i realizowanie inwestycji budowlanych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - b) w granicach zabytkowego założenia parkowego, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w stosunku do substancji zabytkowej historycznego parku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - c) w odniesieniu do obszarów ochrony archeologicznej - planowanie i realizację jakichkolwiek prac budowlanych należy realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w granicach planu przestrzenią publiczną są tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDW;
- 2) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych, przepisów terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) tereny górnicze – nie występują;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi – nie występują;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami;
- 2) dla procedur scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnię działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m, z wyjątkiem działek położonych przy narożnikach pasów drogowych oraz na zakończeniach pasów drogowych i ciągów pieszo-jezdných, a także przy placach manewrowych;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70 do 110 stopni, z preferencją zastosowania optymalnego kąta 90 stopni, za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych.

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

- 1) teren objęty planem położony jest częściowo w granicach aglomeracji Ryn wyznaczonej na podstawie Uchwały Nr XLI/802/10 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ryn oraz Uchwały Nr XII/276/15 Sejmiku Województwa Warmińsko-mazurskiego z dnia 25 listopada 2015r. zmieniającej uchwałę Nr XLI/802/10 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 czerwca 2010r, w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ryn;
- 2) zachowuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
- 4) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z preferencją poprowadzenia w obrębie ciągów komunikacyjnych, dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się realizacji mikroinstalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych takich jak panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowanych na dachach budynków oraz pomp ciepła na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów utwardzonych dróg i placów należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami prawa wodnego oraz przepisami ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów, dachów należy odprowadzić w granicach własnych działki lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych w stosunku do sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej będzie następowało na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz należy realizować z projektowanej sieci gazowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci i urządzeń gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami gazowymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 11) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
- a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) należy zachować odległości projektowanych urządzeń i obiektów od istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła produkujących energię ze źródeł odnawialnych takich jak: panele fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie konwencjonalnych indywidualnych źródeł ciepła o technologiach spalania paliw zapewniających zachowanie norm emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
- a) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
 - b) zakaz unieszkodliwiania odpadów w granicach własnych działki lub terenu elementarnego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu będzie realizowana poprzez projektowany zjazd z drogi wojewódzkiej Nr 642 na drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW 01;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych zjazdów z drogi wojewódzkiej Nr 642 bezpośrednio na działki budowlane;
- 3) budowane, przebudowywane, rozbudowywane i remontowane systemy komunikacyjne powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym dla poszczególnych obiektów zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 4) w granicach planu nie wyznacza się miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i nie ustala się sposobu ich realizacji.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji przeznaczenia terenu oraz zagospodarowania, urządzania i użytkowania określonego ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 21 ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu zgodny z aktualnym sposobem zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 17. 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 5%.

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

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 20. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczególne – dotyczące terenów elementarnych

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

Symbol przeznaczenia terenu elementarnego	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MU/ML 01 MU/ML 02	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, rekreacji indywidualnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i rekreacji indywidualnej, realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 25m;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne minimum 6m, od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej minimum 20m oraz zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku w ramach jednej działki budowlanej: do 18m, przy czym ograniczenie szerokości elewacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynków;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</p> <p>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>6) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny lub rekreacji indywidualnej plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
MU/ML 03	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, rekreacji indywidualnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i rekreacji indywidualnej, realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna.</p>

	<p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20m;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne minimum 6m, od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej minimum 20m oraz zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku w ramach jednej działki budowlanej: do 15m, przy czym ograniczenie szerokości elewacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynków;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</p> <p>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>6) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</p> <p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny lub rekreacji indywidualnej plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>12) na części terenu elementarnego MU/ML 03 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP pod nr 21-71/11 - Ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego - Ławki, na którym obowiązują przepisy zgodnie z zapisami § 10;</p>
<p>MU/ML 04 MU/ML 05</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, rekreacji indywidualnej</p> <p>Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i rekreacji indywidualnej, realizowana łącznie lub zamiennie. Przeznaczenie uzupełniające: garaże, infrastruktura techniczna.</p> <p>1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000m², minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 25m;</p> <p>2) nieprzekraczalne linie zabudowy – od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne minimum 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) szerokość elewacji budynku w ramach jednej działki budowlanej: do 18m, przy czym ograniczenie szerokości elewacji nie dotyczy kondygnacji podziemnych budynków;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: dla przeznaczenia podstawowego – 2 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 10,0 m, dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</p> <p>5) geometria dachów – dachy dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni;</p> <p>6) w zakresie kolorystyki i wykończenia obiektów budowlanych, ogrodzeń i reklam obowiązują ustalenia zawarte w §7;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 0,30;</p> <p>8) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,60;</p>

	<p>9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny lub rekreacji indywidualnej plus 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;</p> <p>11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkalno-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
ZP 01	<p>Tereny zieleni urządzonej Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.</p> <p>1) na terenie zabytkowego parku obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w stosunku do substancji zabytkowej historycznego parku zgodnie z zapisami § 10;</p> <p>2) obowiązuje zakaz zabudowy;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem zapisów § 10.</p>
KDW 01 KDW 02 KDW 03	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>4) wzdłuż dróg wskazane nasadzenia alejowe zieleni wysokiej.</p> <p>5) na części terenu elementarnego KDW 03 zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne ujęte w systemie AZP pod nr 21-71/11 - Ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego - Ławki, na którym obowiązują przepisy zgodnie z zapisami § 10;</p>
KPJ 04	<p>Tereny ciągu pieszo-jezdnego</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 8m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4) wzdłuż dróg wskazane nasadzenia alejowe zieleni wysokiej.</p>
KPJ 05	<p>Tereny ciągu pieszo-jezdnego</p> <p>1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 6m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>3) miejsca do parkowania należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>4) wzdłuż dróg wskazane nasadzenia alejowe zieleni wysokiej.</p>

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

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

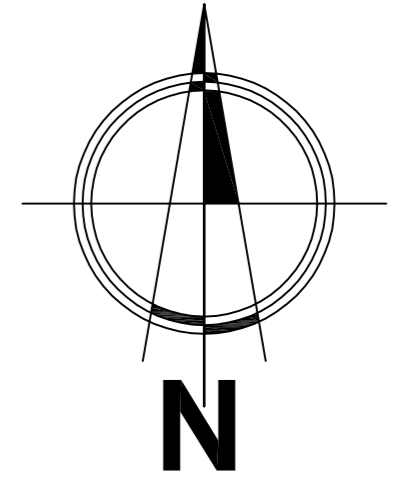
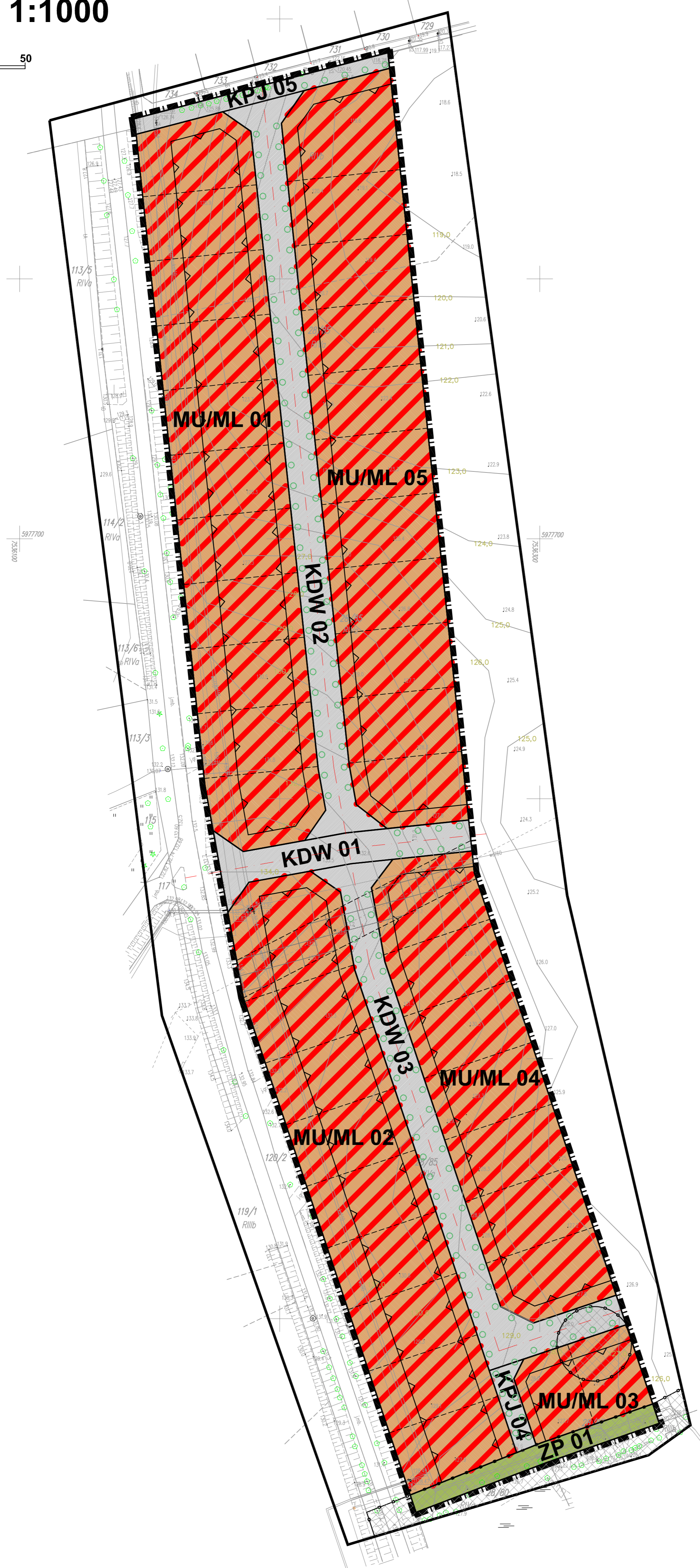
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

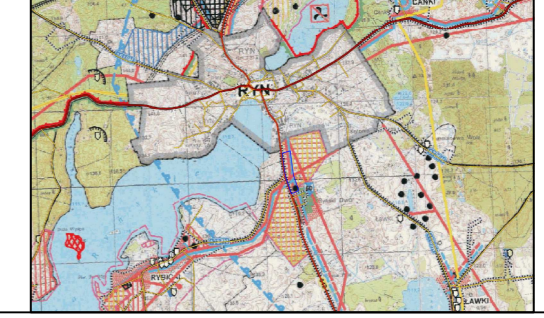
Juliusz Brant

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ŁAWKI - RYŃSKI DWÓR SKALA 1:1000

0 10 50



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RYŃC



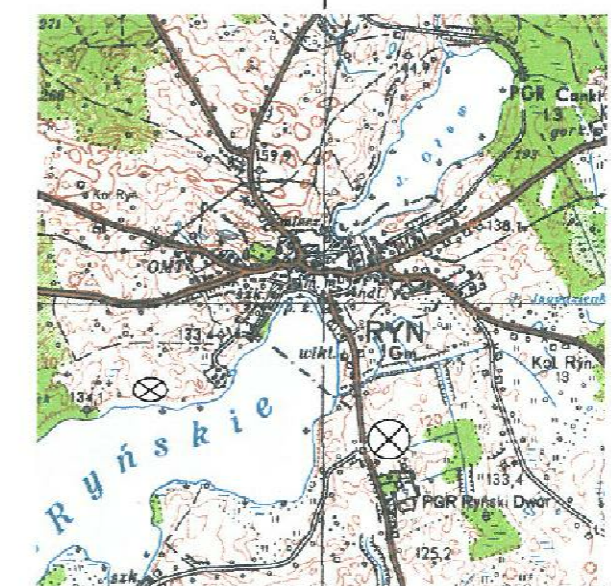
ORIENTACYJNA LOKALIZACJA TERENU
OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA

OZNACZENIA OGÓLNE	
	granice planu
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	linie obrazujące geometryczne zasady wewnętrznego podziału
	Tereny linii energetycznej SN wraz ze strefą uciążliwości
	Zabytki - Starowisko archeologiczne AZP 21-125 - Osada średniowieczna - Ławki
	Zabytki - fragment założenia parkowego Ryński Dwór A-2577 z 19 listopada 1988r. - Park Dworski wraz z przyległym terenem zabudowy mieszkalnej (ogospodarzonej)
PRZEZNACZENIE TERENU	
	MU/ML teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, rekreacji (indywidualnej)
	KDW teren dróg wewnętrznych
	KPJ teren ciągu pieszo-jazdnego
	ZP teren zieleni urządzonej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	algie przydrożne - nasadzenia zieleni wysoki (postulowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych)

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH DZ. 28/85		
OZNACZENIE KERG PRACY GEODEZYJNEJ	W.G.6640.1332.2020	
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA	IDENTYFIKATOR	280608_5
	NAZWA	RYŃC-gmina
OBREB EWIDENCYJNY	IDENTYFIKATOR	280608_5.0012
	NAZWA	Ławki
SKALA MAPY		1:1000
NAZWA UKŁADY WSPÓŁWYSOKOŚCI	PROSTOKĄTNYCH PŁASKICH	2000/7
OZNACZENIE GRANIC OBSZARU, KTÓRY BYŁ PRZEDMIOTEM AKTUALIZACJI		PL-EVRF2007-NII
SIŁY ŻEŃNOŚCI GRUNTOWE MAJĄCY WPŁYW NA ZAGOSPODAROWANIE GRUNTÓW ZLOKALIZOWANYCH W GRANICACH PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI		Na działkach w zakresie mapy służebności gruntowych nie budowano.
KONTUR UŻYTKU GRUNTOWEGO, KTÓRY NIE JEST UJAWNIONY W BAZIE EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW		
RODZ. PRACY GEODEZYJNEJ	Mapa do celów proj.	
GEODETA UPRAWNIONY Grzegorz Masłaj 17-500 Górska, Wilkowy, ul. Szarych Berek 7 tel. 502 228 879 e-mail: g.maslaj@wp.pl	GEODETA UPRAWNIONY Grzegorz Masłaj 17-500 Górska, Wilkowy, ul. Szarych Berek 7 tel. 502 228 879 e-mail: g.maslaj@wp.pl	
Imię i nazwisko, nr uprawnień oraz data i podpis geodety uprawniającego, który opracował mapę		

Szkic orientacyjny
Skala 1 : 50 000



Mapa aktualna na dzień: 14.11.2020
Ponieważ wskazany na mapie urządzeniowy posiedzeniowy nie wyklucza się istnienia innych urządzeń podziemnych. Dane w zakresie istniejących urządzeń nawiązano na podstawie materiałów udostępnionych przez PUKGK w Górzku bez prawnego ustalenia granic.

Oświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera opis i techniczny opisywanie awyryfikowane. Jednocześnie informuję, że jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

OPERAT: P. 1806. 2021. 25
z dn. 12.01.2024
GEODETA UPRAWNIONY
Grzegorz Masłaj
17-500 Górska, Wilkowy, ul. Szarych Berek 7
tel. 502 228 879
e-mail: g.maslaj@wp.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁKI O NUMERZE EWIDENCYJNYM 80/7
ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK 80/8 I 80/18,
OBREB SZYMONKA, GMINA RYŃC

ARTO

mgr inż. arch. Anita Chmielewska

arto.anita.chmielewska@tlen.pl tel. +48 509634960

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/516/24
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Ryński Dwór

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W granicach Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Ryński Dwór nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/516/24
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Dane przestrzenne

dotyczy: Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Ławki - Ryński Dwór

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) dane przestrzenne tworzone dla Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Ławki - Ryński Dwór stanowią załącznik do uchwały.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/516/24

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 30 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących fragment obrębu geodezyjnego Ławki dotyczy terenów położonych od południa na skraju osady Ryński Dwór, od północy - miasta Ryn. Od strony zachodniej sąsiedztwo stanowi droga wojewódzka nr 642 biegnąca przez Ryn i Ryński Dwór, od strony wschodniej pola orne.

Plan obejmuje fragment terenu istniejących gruntów rolnych.

Projekt planu obejmuje tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej lub rekreacji indywidualnej i zieleni urządzonej na styku z parkiem otaczającym osadę Ryński Dwór, zabytkowego założenia parkowego.

W ustaleniach studium teren przylegający od południa do granic miasta Ryn, w tym obszar objęty projektem plan określony jest jako tereny rozwoju w kierunku funkcji mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, dając możliwość rozwijania w bezpośrednim sąsiedztwie miasta funkcji osadniczej mieszkaniowej i usługowej oraz rozwinięcia istniejących zasobów obszarów rekreacyjnych jako rozwinięcie gospodarze miasta.

Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony. W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Ryn oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Rynu, jako organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Ryn oraz uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych (Uchwała Nr XII/97/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn oraz oceny aktualności planów miejscowych).

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

Tereny objęte planem stanowią własność prywatną. Wszystkie tereny w zakresie infrastruktury technicznej położony są w zasięgu dostępu do niezbędnych sieci, w tym wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, natomiast w zakresie komunikacji obsługiwane są z istniejącej drogi wojewódzkiej. Realizacja uzbrojenia terenu pozostaje po stronie inwestora – właściciela nieruchomości.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej dotyczących uzbrojenia terenów oraz modernizacji lub rozbudowy układu komunikacyjnego.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia określonego w planie, co skutkować będzie racjonalizacją sposobu zagospodarowania terenu, w tym zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant