



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 12 marca 2019 r.

Poz. 1328

### UCHWAŁA NR III/36/19 RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

z dnia 30 stycznia 2019 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 29 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XXXV/252/17 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn (nr XVI/116/16 z dnia 23 marca 2016) w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19, 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 uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19, zwany dalej „planem”, obejmujący fragment działki o nr geodezyjnym 31/19.

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 w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 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) kolorach ziemi - należy przez to rozumieć takie kolory, jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy, khaki, zgniła zieleń;
- 2) 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;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie łoża ścian frontowych budynków, na zasadach określonych w planie;
- 4) osoby o ograniczonej mobilności - należy przez to rozumieć osoby niepełnosprawne oraz osoby o ograniczonej sprawności ruchowej;

- 5) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) systemie NCS – należy przez to rozumieć nazwę własną systemu opisu barwy, umożliwiającego opisanie kolorów poprzez nadanie im notacji określających procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci (Y), czerwieni (R), błękitu (B) i zieleni (G), a także stopień zaczernienia oraz chromatyczności, w którym 2 pierwsze cyfry z zapisu numerycznego świadczą o procentowej domieszce czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
- 9) 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;
- 10) usługach podstawowych – 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;
- 11) zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki lub zespoły budynków;

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. Określa się na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 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.

2. Nie określa się ze względu na uwarunkowania lub nie występowania na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 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 rekreacyjno-wypoczynkowych oraz 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) oznaczenia, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, umieszczone w tabeli:
  - a) numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
  - b) maksymalna procentowa wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej;
  - c) minimalna i maksymalna intensywności zabudowy,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) wymiary w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się na rysunku planu dla terenu oznaczenie porządkowe wyróżniające je z pośród innych terenów, składające się z symbolu literowego i numeru.

2. Ustala się dla poszczególnych symboli literowych następujące oznaczenie literowe dotyczące przeznaczenia terenów MW(U) – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych;

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym i kolejnym numerem ustala się przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

4. Ustala się, że symbol literowy ujęty w nawiasach oznacza rodzaj funkcji ustalonej w ramach przeznaczenia dopuszczalnego, których sposób i zasady realizacji określono w przepisach szczegółowych planu.

5. Ustala się, że przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki.

6. Dopuszcza się na całym obszarze planu lokalizowanie inwestycji celu publicznego zgodnie z przepisami niniejszego planu.

## **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 mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością uzupełnienia funkcją usługową,
- 2) kształtowanie zabudowy w formie budynku lub zespołu budynków tworzących spójną całość pod względem architektonicznym w tym kompozycji i elementów wykończenia elewacji

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 oraz obiektów małej architektury;
- 2) ustala się następujące rodzaje linii zabudowy, których przebieg określono na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) dla zabudowy lokalizowanej w ramach obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się:
  - a) wycofanie lica ściany frontowej budynku na głębokość nie większą niż 3,0 m:
    - na odcinkach, których suma nie przekracza 1/2 całej długości ściany,
    - w pierwszej kondygnacji budynków, w której lokalizowane są usługi,
  - b) wysunięcie, poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m:
    - nadwiesz w szczególności: balkonów, loggii, wykuszy,
    - elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni,
  - c) wysunięcie, na odległość nie większą niż 0,3 m elementów termomodernizacji;
  - d) ustalenia lita. a i b obowiązują dla budynków o minimum dwóch kondygnacjach nadziemnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się w przypadku instalowania na frontach lub dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej realizację wymienionych urządzeń jako

elementów wkomponowanych w budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku.

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

- 1) dla całego obszaru planu ustala się ochronę wód podziemnych w szczególności:
  - a) zakazuje się realizacji obiektów, które mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
  - b) podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów, w których istnieje lub jest projektowana do realizacji wewnętrzna instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji bytowej, z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 5) 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.

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

- 1) dla całego obszaru planu ustala się ochronę zabytku archeologicznego - stanowisko archeologiczne o nr ew. 20-71/3, jako strefę ochrony konserwatorskiej;
- 2) Na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, roboty ziemne które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 9. 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 - 15,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki - 600 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,
- 5) nie wyznacza się granic obszarów wymagających procedury przeprowadzenia scaleń i podziałów.

**§ 10. Szczegółne 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 symbolami literowymi 1.MW(U), jak terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych nakazuje się realizację nowej zabudowy, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość hałasową tych dróg w szczególności poprzez zastosowanie:
  - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem,
  - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) w przypadku realizacji usług w budynkach mieszkalnych zakazuje się realizacji usług powodujących, poza miejscem prowadzonej działalności usługowej przekroczenia standardów jakości środowiska i zamieszkania, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych;

- 4) wskazuje się na rysunku planu strefę narażone na uruchomienie powierzchniowych ruchów masowych - utrudnionych warunków posadowienia obiektów budowlanych w ramach której w przypadku realizacji zabudowy należy przeprowadzenie szczegółowych badań określających warunki posadowienia obiektów budowlanych.
- 5) 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.

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

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego:
- a) obszar planu obsługiwany jest z ulicy Szkolnej, drogi klasy lokalnej (poza obszarem planu);
  - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
- 2) 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 dla samochodów osobowych:
    - 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, dla usług, określa się realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**§ 12. 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 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV,
- 5) ustala się maksymalną moc na 100kV dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji;
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, zgodnie 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,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) zakazuje się realizacji nowych 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 tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, 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.

**§ 13.** 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 wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

**§ 14.** W zakresie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, - na całym obszarze planu określa się na 30%.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu**

**§ 15.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych 1.MW(U):

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi podstawowe w formie budynków wolnostojących, lub
  - b) usługi podstawowe, realizowane jako lokale użytkowe wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego określonego w pkt 1,
  - c) parkingi,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym lub określonego w lit a lub b,
  - e) budynki gospodarcze i garaże,
  - f) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust.2 pkt 1 i 3,
  - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) ustala się geometrię dachu – dachy symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni oraz główną kalenicą równoległą do określonej linii zabudowy;
- 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
- 3) ustala się maksymalną wysokość:
  - a) zabudowy – 16,0 m, lecz nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m;
- 4) ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej od strony ulicy Szkolnej – 16,0m;
- 5) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 6) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od ulicy Szkolnej (drogi publicznej klasy dojazdowej – KDD) poza obszarem planu;



- 2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne;
- 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §12 pkt 2.

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

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 16.** Na obszarze objętym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ryn uchwalony uchwałą nr XVI/116/16 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 23 marca 2016r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego. z 2016r., poz. 1933).

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

**§ 18.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskim i Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Ryn.

**§ 19.** 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**



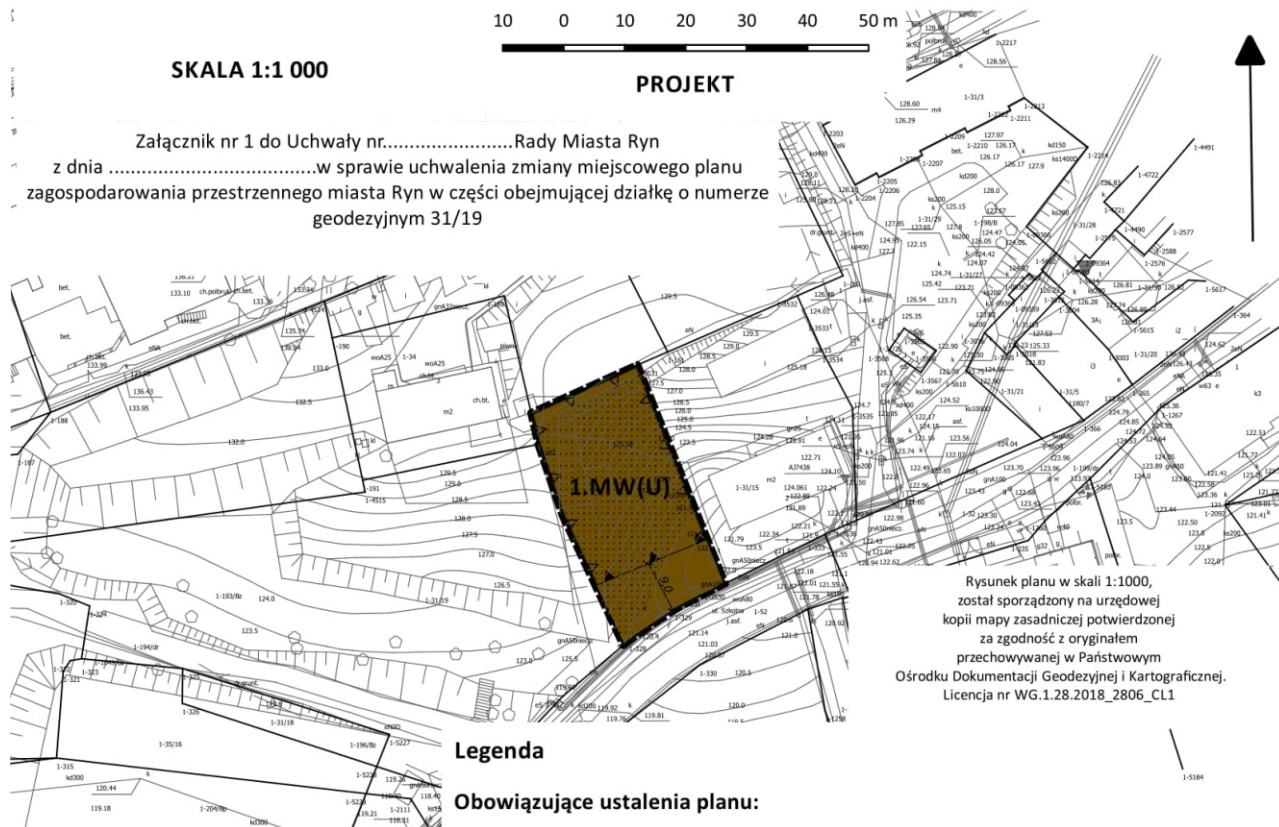
## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYN W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ O NR GEODEZYJNYM 31/19

10 0 10 20 30 40 50 m

SKALA 1:1 000

PROJEKT

Załącznik nr 1 do Uchwały nr..... Rady Miasta Ryn  
z dnia ..... w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn w części obejmującej działkę o numerze  
geodezyjnym 31/19



Rysunek planu w skali 1:1000,  
został sporządzony na urzędowej  
kopii mapy zasadniczej potwierdzonej  
za zgodność z oryginałem  
przechowywanej w Państwowym  
Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.  
Licencja nr WG.1.28.2018\_2806\_CL1

### Legenda

#### Obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu  
i różnych zasadach zagospodarowania

**1.MW(U)** numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający  
go spośród innych terenów

▽ ▽ ▽ nieprzekraczalne linie zabudowy

▼ ▼ ▼ obowiązujące linie zabudowy

9,0 wymiar (w metrach)

### Przeznaczenie terenów



MW(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  
z dopuszczeniem usług podstawowych

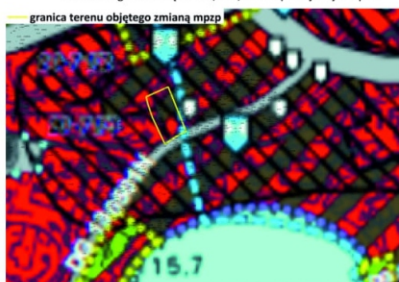
### Elementy informacyjne



strefa narażona na uruchomienie powierzchniowych  
ruchów masowych

### Wyrusze ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ryn

Uchwała Nr XLI/346/14 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 sierpnia 2014 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn  
uchwalonego uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Rynie



TEREN ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ



STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

|                   |                                                                                                                                           |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sporządził        | Burmistrz Miasta i Gminy Ryn                                                                                                              |
| Wykonawca         | Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska<br>„EKOPROJEKT”, ul. Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa                                        |
| Tytuł planszy     | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<br>Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną<br>o nr geodezyjnym 31/19 |
| Zespół projektowy | mgr inż. arch. Robert Kuźmicki - główny projektant<br>mgr Wojciech Zaczekiewicz - opracowanie graficzne                                   |
| Skala             | 1:1 000                                                                                                                                   |
|                   | wrzesień 2018 r.                                                                                                                          |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/36/19  
Rady Miejskiej w Rynie  
z dnia 30 stycznia 2019 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG**

Złożonych do projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn,  
w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19

Nie rozpatruje się uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2018 poz. 1945), ze względu na brak złożonych uwag w wyznaczonym terminie w ogłoszeniu prasowym i obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn, w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/36/19

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 30 stycznia 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie  
z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Miasta Ryn, w części obejmującej  
działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19.**

**1) Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn, w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19, określiły zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu drogowo-ulicznego oraz systemów infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy w tym, w zakresie:

- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzania ścieków,
- odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

Przyjęte w planie ustalenia oraz istniejące uwarunkowania przestrzenne, nie powodują konieczności realizacji na obszarze planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, co wykazane zostało w prognozie finansowej sporządzonej do przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn, w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19. Ewentualna realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze planu, realizowana będzie przez właściciela nieruchomości.

**2) Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy**

Ustalenia zmiany planu nie przewidują na jego obszarze realizacji inwestycji zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, co przekłada się na zerowe koszty realizacji ustaleń planu. Ewentualne finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, powinno się odbywać zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych oraz zgodnie z uchwałami budżetowymi Rady Miasta. Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być także przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

W analizowanym przypadku, ewentualna realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze planu, finansowana będzie przez właściciela nieruchomości.

**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY Nr III/36/19 RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**  
**z dnia 30 stycznia 2019r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19**

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19 prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2018 poz. 1945). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 30 sierpnia 2017 r. uchwały Nr XXXV/252/17 Rady Miejskiej w Rynie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ryn przyjętego uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 3 lutego 2010r., zmienionego uchwałą Nr XLI/346/14 z dnia 14 października 2014r. Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu planu uwzględnione zostały wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.

Założeniem planu jest uporządkowanie, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie wskaźników zagospodarowania. Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych oraz określenie zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Ponadto za priorytetowe dla obszaru planu uznano:

- lokalizacji funkcji z zakresu mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością uzupełnienia funkcją usługową,
- kształtowanie zabudowy w formie budynku lub zespołu budynków tworzących spójną całość pod względem architektonicznym w tym kompozycji i elementów wykończenia elewacji.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zakaz realizacji przedsięwzięć,

które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków, 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.

W zakresie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w obszarze planu określono ochronę oraz zasady zabytku archeologicznego - stanowisko archeologiczne.

W zakresie wymogów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych w planie nakazano stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z nowozrealizowaną inwestycją mieszkaniowo-usługową.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji usług.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19 Burmistrz Miasta i Gminy Ryn dnia 01.02.2018 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19 i możliwości składania wniosków do planu do dnia 23.02.2018 r. W ustalonym terminie wpłynęło 0 wniosków.

Burmistrz Miasta i Gminy Ryn dnia 04.10.2018 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 12.10.2018 r. do dnia 5.11.2018 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 20.11.2018 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do planu.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. 2018 poz. 1945), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art.46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Olsztynie oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu Miasto i Ryn nie powstaną zobowiązane do realizacji zadań

z zakresu inwestycji celu publicznego, co za tym idzie nie będzie kosztów na do przewidzenia w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta i Gminy Ryn.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19 spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ryn przyjętego uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 3 lutego 2010r., zmienionego uchwałą Nr XLI/346/14 z dnia 14 października 2014r. i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Rynie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.