

Uchwała Nr
RADY GMINY RYBNO
z dnia 2022 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gm. Rybno

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXVIII/209/2021 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gm. Rybno, Rada Gminy Rybno uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przedmiot i zakres opracowania

§ 1. Po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gm. Rybno, zwany dalej planem.

§ 2. Zakres i przedmiot planu:

- 1) granice obszaru objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XXVIII/209/2021 z dnia 24 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś, gm. Rybno;
- 2) przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów;
- 3) powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 5,66 ha.

§ 3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) integralnie związany z uchwałą rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział II
Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 4. Ustalenia planu miejscowego sformułowano w formie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu,
- 2) ustaleń szczegółowych obowiązujących dla wyznaczonych w planie terenów,
- 3) ustaleń końcowych.

§ 5. Zasady dotyczące ustaleń szczegółowych.

- 1) ustalenia szczegółowe sformułowano w formie karty terenu, która oznaczona jest symbolem terenu tożsamym z oznaczeniem na rysunku planu,
- 2) symbol wydzielonego w planie terenu składa się z:
 - a) numeru terenu;
 - b) symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenu według definicji określonej w karcie terenu.

§ 6. Oznaczenia na rysunku planu:

- 1) ustalenia:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów - oznaczenia identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - e) granice obszarów i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) szczególne warunki w zagospodarowaniu;
- 2) pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 7. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszej uchwale:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie, których nie należy przekraczać przy lokalizacji nowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części obiektu w postaci ganków, wiatrołapów, schodów, pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów, jednak wysunięcie to nie może być większe niż 2 m. Linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,5 m; linie zabudowy nie dotyczą portierni oraz innych obiektów służących celom kontroli dostępu i ochrony terenu o kubaturze nie większej niż 80 m³ – obiekty te mogą być lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych.

Rozdział III Ustalenia ogólne

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się następujące zasady dotyczące kolorystyki i rodzajów materiałów elewacji budynków:

- 1) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne – tynk, kamień, drewno; materiały ceramiczne – cegła, materiały cegłopodobne (klinkier, płytki ceramiczne); surowy lub barwiony beton; szkło,
- 2) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów (np. intensywnie żółte, zielone, niebieskie, fioletowe),
- 3) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów obejmującą kolory naturalnej dachówki ceramicznej, różne odcienie brązu i szarości oraz czerni; dopuszcza się dachy przeszklone.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze planu występują prawne formy ochrony przyrody: cały obszar znajduje się w granicach Welskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) na obszarze planu ustala się obowiązek zagospodarowania odpadów wytwarzanych w ramach terenów usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 4) warunki wodno-gruntowe i rzeźba terenu w granicach Welskiego Parku Krajobrazowego podlega ochronie na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) cały obszar planu znajduje się w granicach Welskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w zakresie obrony cywilnej: należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zabezpieczenia ludności w wodę w warunkach specjalnych oraz ostrzeżeń alarmowych;
- 3) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej: obszar planu znajduje się w sąsiedztwie aglomeracji Rybno;
- 4) z zakresu ochrony środowiska: obszaru planu położony jest w granicach zbiornika wód podziemnych GZWP – 214 Działdowo; obowiązują przepisy odrębne;
- 5) przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg dróg pożarowych, wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 6) w planie wskazano tereny rekreacyjno-wypoczynkowe UT – dopuszczalne poziomy hałas regulują przepisy odrębne.

§ 13. Zasady i warunki wydzielania nieruchomości:

- 1) ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania dojazdów wewnętrznych na terenie 1.UT, pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej, nie dotyczą wydzielen dla regulacji granic między działkami oraz wydzielen na poprawę użytkowania działek;
- 3) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu: powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym stanowi droga gminna nr 185044N Rumian – Naguszewo (dz. nr 131), położona po wschodniej stronie poza granicami obszaru planu;
- 2) warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - a) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych określono w kartach terenu, w ustaleniach szczegółowych,
 - b) obliczoną za pomocą wskaźników liczbę miejsc parkingowych, należy zapewnić na działce, na której realizowana jest zabudowa,
 - c) za miejsca parkingowe uważa się także miejsce w garażu oraz miejsce na podjeździe do garażu,
- 3) zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy podstawowych systemów infrastruktury technicznej:
 - a) woda - z sieci wodociągowej;
 - b) zabezpieczenie wody do celów p. poż. – przy rozbudowie instalacji przeciwpożarowych należy przewidzieć hydranty p. poż. nadziemne wg obowiązujących przepisów, przy urządzaniu zbiorników retencyjnych należy stworzyć warunki, by mogły one stanowić rezerwowe źródła wody przeciwpożarowej;
 - c) energia elektryczna – zasilanie z sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz sieci niskiego napięcia 0,4 kV; energetyczne linie kablowe należy układać doziemnie; dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4kV według potrzeb wraz z sieciami SN i nn z nawiązaniem do istniejących sieci elektroenergetycznych we wszystkich terenach z wyłączeniem stacji transformatorowych nasłupowych; dopuszcza się odnawialne źródła energii, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy do 100 kW, z wyłączeniem źródeł wykorzystujących energię wiatru;
 - d) ścieki komunalne – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i powierzchni utwardzonych - do gruntu (bezpośrednio lub poprzez system np. studni chłonnych) lub do kanalizacji deszczowej; obowiązuje retencja z powierzchni nieutwardzonych w obrębie własnej działki; dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów zabudowy zagospodarować w obrębie własnej działki, w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników czy zieleńców itp.,
 - wody opadowe lub roztopowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń wymagają oczyszczenia – stosuje się przepisy prawa wodnego; do czasu realizacji sieci dopuszcza się inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej, dopuszcza się zbiorniki indywidualne;
 - g) ogrzewanie – z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła lub sieci ciepłowniczej;
 - h) telekomunikacja - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - i) gospodarka odpadami - należy stworzyć warunki segregacji odpadów oraz odbioru odpadów z nieruchomości (w celu dalszego ich zbierania, transportu, odzysku lub unieszkodliwiania);
- 4) dodatkowe ustalenia:

- a) obowiązującą zasadą jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dojazdów (w tym powiązań z układem zewnętrznym) np.: wodociągów, sieci elektrycznych średnich i niskich napięć, gazowych średniego i niskiego ciśnienia, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach w granicach planu:
 - o ile to jest możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować przy dojazdach,
 - dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wzdłuż granic podziałów ewidencyjnych.
- § 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na obszarze planu nie występują obszary wymagające określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania lub użytkowania terenu;
- § 16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Ustalenia dla poszczególnych terenów:

1. Karta terenu: **1.UT**;

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy turystyczno-wypoczynkowej, obsługi turystyki i ruchu turystycznego; dopuszcza się obiekty hotelarskie, w tym zabudowę pensjonatową i nieuciążliwą usługową, tereny sportu i rekreacji (np. place zabaw, boiska, korty); dopuszcza się zieleń urządzoną i zieleń izolacyjną; nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej; dopuszcza się budynki gospodarcze, garaże; dopuszcza się mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością o powierzchni do 150 m²;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy: wolno stojąca;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – według rysunku planu;
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 45%;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,35, w tym 0,9 dla kondygnacji nadziemnych;
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40 %;
 - g) wysokość zabudowy: do 15 m i do 2 kondygnacji naziemnych;
 - h) kształt dachu: dachy strome, kąt nachylania połaci 30°-40°,
 - i) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - j) obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) strefy urządzania zieleni wolne od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; w strefach dopuszcza się urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, przejścia i przejazdy, urządzenia turystyczne, bez możliwości lokalizacji parkingów;
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy;
- 5) zasady podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 12,
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia określone w § 15;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd od drogi gminnej nr 185044N Rumian – Naguszewo (dz. nr 131, poza granicami planu);
 - b) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
 - hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe – 4 miejsca na 10 łózek, dla innych obiektów zamieszkania zbiorowego: min. 1 miejsce postojowe na 1 lokal/pokój oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, przy czym dla takich obiektów jak dom seniora/rencisty, schronisko dopuszcza się min. 1 miejsce postojowe na 2 lokale/pokoje oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - pozostałe obiekty usługowe - minimum 3 miejsca na 100 m² innej powierzchni usługowej oraz minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;
- 9) wymagania w zakresie urządzania miejsc parkingowych dla pojazdów z kartą parkingową - w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt 8:
 - a) 1 miejsce jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 5-20,
 - b) 2 miejsca jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi powyżej 20;
- 10) stawka procentowa: 30 %.

Rozdział V

Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rybno.

§ 19. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego;

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

Przewodniczący Rady Gminy Rybno

.....