



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia poniedziałek, 15 kwietnia 2024 r.

Poz. 2168

UCHWAŁA NR LX/450/2024 RADY GMINY RYBNO

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Rybno

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) oraz w wykonaniu Uchwały Nr LI/380/2023 Rady Gminy Rybno z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Rybno,

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Rybno, gm. Rybno, po stwierdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno, przyjętego Uchwałą nr XXV/183/2020 Rady Gminy Rybno z dnia 25 listopada 2020 r.

2. Granice terenu objętego planem są zgodne z załącznikiem do Uchwały Nr LI/380/2023 Rady Gminy Rybno z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Rybno, gm. Rybno. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 14,2 ha.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 do uchwały zawierający 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;
- 4) Załącznik nr 4 do uchwały zawierający utworzony na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiór danych, opisany metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

2. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przeznaczenie terenów:

- a) MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) U – teren usług,
 - c) UE-US-UK – teren usług edukacji lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki,
 - d) KOG – teren garaży;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) ZP - obszar zieleni urządzonej,
 - b) symbol szpaleru drzew;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica Welskiego Parku Krajobrazowego;
- 8) ustalenia dla systemu komunikacji:
- a) KDL – teren drogi lokalnej,
 - b) KDD - teren drogi dojazdowej,
 - c) KD – teren komunikacji drogowej publicznej.

Rozdział 1. **- Ustalenia ogólne**

§ 3. Przeznaczenie terenów:

1. Ustala się przeznaczenie wyróżnionych w planie terenów:

- 1) tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy:
- a) dla terenów 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB, 7MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) dla terenów 1U, 2U - tereny usług,
 - c) dla terenu 1UE -US -UK – teren usług edukacji lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki,
 - d) dla terenu 1KOG – teren garaży;
- 2) tereny systemu komunikacji, dla których ustalenia zawarte są w § 12:
- a) gminne drogi publiczne o ustalonej klasie technicznej: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
 - b) inne drogi publicznie dostępne oznaczone w planie jako: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD.

2. Na całym terenie objętym planem wyklucza się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, to jest obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zieleni:
- a) obowiązuje wprowadzenie szpalerów drzew wzdłuż drogi 1KDL oraz na terenie 1UE-US-UK, oznaczonych na rysunku planu odpowiednim symbolem;
 - b) na obszarze oznaczonym jako zieleni urządzonej obowiązuje ochrona istniejących drzew i krzewów, ustalenie nie dotyczy roślin uznanych za gatunki inwazyjne, a także niezbędnych cięć sanitarnych i zabiegów pielęgnacyjnych;
 - c) na terenach publicznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zadrzewienia, z uwzględnieniem przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz wymogów bezpieczeństwa ruchu;

- d) co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, o której mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, należy zagospodarować w formie grup drzew i krzewów, o zróżnicowanym składzie gatunkowym, dostosowanym do warunków siedliskowych, do ukształtowania zasobu zieleni należy wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
 - e) w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej należy zastosować rozwiązania uwzględniające retencję wód opadowych i roztopowych, takie jak łąki kwietne i ogrody deszczowe;
 - f) przy realizacji parkingów naziemnych nakazuje się: usytuowania zadrzewień na terenie parkingu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie w sposób zapewniający ochronę nawierzchni parkingu przed nadmiernym promieniowaniem słonecznym, przy zapewnieniu wskaźnika jedno drzewo na dwa miejsca postojowe, zastosowania nawierzchni przepuszczalnych lub częściowo przepuszczalnych,
 - g) do ukształtowania zasobu zieleni nakazuje się wykorzystać istniejące drzewa i krzewy;
- 2) ustalenia dotyczące kształtu dachów:
- a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni,
 - b) na całym obszarze wyklucza się: dachy o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, główne połacie dachu winny posiadać wspólną kalenicę i okap na tej samej wysokości, dachy czterospadowe bez kalenicy;
- 3) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych:
- a) obowiązuje kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej - odcienie koloru ceglasto-brązowego, szarości i grafitu,
 - b) obowiązuje kolorystyka elewacji w odcieniach złamanej bieli, jasnej szarości, jasnego beżu lub kolorystyki wynikającej z zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych tj. tynku, drewna, cegły licowej,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych barw na elewacjach budynków oraz okładzin z tworzyw sztucznych,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania błyszczących pokryć dachowych;
- 4) miejsca gromadzenia odpadów powinny spełniać następujące wymagania:
- a) osłony miejsc gromadzenia odpadów (wiaty śmietnikowe) powinny być zharmonizowane z zabudową i zagospodarowaniem terenu lub działki, ustalenie to jest spełnione zawsze w przypadku osłonięcia ww. obiektów nasadzeniami zieleni, z wykorzystaniem pnączy, w szczególności pnączy zimozielonych,
 - b) nie zezwala się na zastosowanie blachy jako materiału wykończeniowego osłon bocznych miejsc gromadzenia odpadów.
- § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- 1) w zakresie ochrony środowiska przed hałasem ustala się:
- a) dla terenów oznaczonych w planie symbolem MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów oznaczonych w planie symbolem 1UE -US -UK – teren usług edukacji lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:
- a) zakaz lokalizacji zagospodarowania powodującego spływ zanieczyszczeń do gruntu,
 - b) zachowanie istniejącej struktury obiegu wody, w tym w szczególności dążenie do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie poszczególnych działek budowlanych,

- c) stosowanie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej zapewniających ochronę zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 214), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem ustala się:
- a) wyklucza się lokalizację źródeł ciepła powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych z wykluczeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - c) wyklucza się nieobudowane składowiska surowców, materiałów, produktów w stanie sypkim.
- 4) w zakresie ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną, obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie występują również dobra kultury współczesnej;
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenach przestrzeni publicznych (IUE -US -UK) oraz ogólnodostępnych terenach przeznaczonych na cele usługowe a także w ogólnodostępnych obiektach usługowych, przyjęte rozwiązania winny uwzględnić potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tzw. wskaźnik powierzchni zabudowy), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów ustala się w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, przeznaczonych pod zabudowę. Ustalony w ustaleniach szczegółowych wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów przeznaczonych pod drogi i dojazdy oraz obiekty infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 stanowiska dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - b) dla zabudowy usług hotelarskich minimum 1 stanowisko na 1 pokój hotelowy oraz 1 stanowisko dla 4 zatrudnionych,
 - c) dla innych lokali usługowych minimum 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego oraz 1 stanowisko dla 4 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych rodzajów zagospodarowania minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych w ust. 5. Zasady obsługi komunikacyjnej;
- 2) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, którą wyznacza się w proporcji do liczby miejsc parkingowych wynikających z ustalenia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16– 40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

- 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom;
- 5) rozbudowa, nadbudowa istniejących budynków, lokalizacja nowych budynków, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustalonymi powyżej zasadami, przy czym w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania w bilansie miejsc postojowych uwzględnia się miejsca wynikające z dotychczasowych uprawnień.

3. Obowiązują następujące zasady dotyczące ustalonych w planie linii zabudowy:

- 1) w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznych ścian budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) ustalone w planie linie zabudowy dotyczą sytuowania tymczasowych lub sezonowych obiektów handlowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) wyklucza się rozbudowę lub nadbudowę budynków istniejących, w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Ustalenia szczegółowe w zakresie wysokości innych obiektów budowlanych nie odnoszą się do wysokości obiektów infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia ulic, dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dowolną wysokość.

5. W ustaleniach szczegółowych dla części wyróżnionych w planie terenów ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej. Ustalona minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej i terenów układu komunikacyjnego oraz regulacji własnościowych.

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

1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, udokumentowane złoża, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, tereny osuwania się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy (na dzień sporządzenia planu audyt krajobrazowy nie został przeprowadzony).

2. Obszar planu mieści się w całości w granicach Welskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

3. Większość obszaru objętego planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 214.

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

- 1) ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 300 m², dla pozostałych rodzajów zabudowy: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 15 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 10 m, dla pozostałych rodzajów zabudowy: 15 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 70-110 stopni.
 - d) w zakresie ustalonej szerokości frontu działki oraz ustalonego kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dopuszcza się odstępstwa wynikające w przebiegu istniejących dróg;
- 2) dla dojazdów do działek budowlanych i dróg wewnętrznych, obowiązuje zapewnienie następujących parametrów:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 6 m, na terenach usługowych min. 8 m,

- b) w przypadku drogi nieprzelotowej obowiązuje zapewnienie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
- 3) ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
 - a) regulacji własnościowych,
 - b) powierzchni działki gruntu przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości w celu polepszenia warunków zagospodarowania,
 - c) działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej a także terenów układu komunikacyjnego.

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów, stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia.

2. Obowiązuje zapewnienie wymaganej ilości wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

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

1. Podstawowy układ drogowy, zapewniający powiązania z układem zewnętrznym tworzą: teren drogi lokalnej 1KDL oraz tereny dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD.

2. Ustalenia dla dróg publicznych:

1) ustalenia dla drogi 1KDL:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających minimalnie 17 m, jak na rysunku planu,

2) ustalenia dla dróg 1KDD, 2KDD i 3KDD:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

3) ustalenia dla drogi 4KDD:

- a) przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowa,
- b) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;

4) ustalenia dla drogi 1KD:

- a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej,
- b) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 8 m, jak na rysunku planu;

5) ustalenia dla drogi 2KD:

- a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;

6) ustalenia dla drogi 3KD, 4KD, 5KD:

- a) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej publicznej,
- b) projektowana szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

3. Urządzenie publicznych terenów komunikacyjnych winno uwzględniać elementy zagospodarowania niezbędne dla pieszych i rowerzystów.

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

1. Ustala się zasady lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i rozbiórkę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) podstawowe korytarze infrastruktury technicznej wyznaczają linie rozgraniczające określonych w planie dróg publicznych oraz wewnętrznych.

2. Ustala się zasady obsługi poszczególnych terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego;
- 2) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) w granicach własnej działki lub poszczególnych terenów dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni i terenów niepowodujących ich zanieczyszczenia,
 - b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na tych terenach,
 - c) wody opadowe należy zagospodarowywać z wykorzystaniem technologii ogrodów deszczowych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł;
- 6) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł;
- 7) dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną oraz teleinformatyczną;
- 8) gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- nie dotyczy, na obszarze objętym planem nie ustala się sposobów i terminów zagospodarowania tymczasowego terenu.

Rozdział 2.

- Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MNW-MNB, 5MNW-MNB, 7MNW-MNB:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) oznaczone na rysunku planu,
 - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust. 5 pkt 3);
- 2) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki pomiędzy budynkami (segmentami);
- 4) obowiązuje zagospodarowanie terenu wydzielenia ZP w formie zieleni urządzonej;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) kształt dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg oznaczonych na rysunku planu lub z dróg i dojazdów, o których mowa w pkt 3);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, zgodnie z parametrami ustalonymi w § 10 pkt 2).

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 6MNW-MNB, 8MNW-MNB, 9MNW-MNB, 10MNW-MNB:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) na każdej działce dopuszcza się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki pomiędzy budynkami (segmentami);
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,30;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 60 %;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,6.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 9 m;
- 3) kształt dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2 pkt 1);

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1U:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług:

- 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej,
 - b) budynki o funkcji usługowej,
 - c) budynki o funkcji produkcyjnej w zakresie dotychczas prowadzonej działalności,
 - d) budynki usług hotelarskich jako świadczone zarówno w obiektach hotelarskich, jak i w innych obiektach; wyklucza się obiekty hotelarskie takie jak pola biwakowe, miejsca na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych,
 - e) budynki o funkcji mieszanej z funkcjami wymienionymi w lit. a), lit. b) i lit c);

- 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:
 - a) obiekty przeznaczone na cele usług handlu, gastronomii, kultury i sztuki;
 - b) biura, punkty usługowe,
 - c) obiekty na potrzeby ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia,
 - d) obiekty przeznaczone na cele usług komunikacji i łączności,
 - e) inne usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalność wytwórcza i usługowa artystów i rzemieślników;
- 4) na terenie w granicach planu, stanowiącym część działki ewidencyjnej dopuszcza się funkcje produkcyjne w zakresie dotychczas prowadzonej działalności na części tej działki znajdującej się poza granicami planu;
- 5) dopuszcza się zabudowę zagrodową w istniejącym gospodarstwie rolnym z wykluczeniem budynków inwentarskich o obsadzie powyżej 40 DJP;
- 6) dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z obsługą samochodów, za wyjątkiem stacji paliw;
- 7) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) oznaczone na rysunku planu,
 - b) w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i dojazdów, o których mowa w ust 5 pkt 3);
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszcza się usytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji mieszanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zasady podziału na działki: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0, maksymalna 1,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 10 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 4 pkt 2).

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na poszczególne działki z dróg: 1KDL, 1KDD lub z dróg i dojazdów, o których mowa w pkt 3);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2;
- 3) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dojazdów do działek budowlanych, zgodnie z parametrami ustalonymi w § 10 pkt 2).

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2U:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług:

- 1) na terenie dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne, budynki o funkcji mieszanej mieszkaniowo – usługowej,
 - b) budynki o funkcji usługowej,

- c) budynki usług hotelarskich jako świadczone zarówno w obiektach hotelarskich, jak i w innych obiektach; wyklucza się obiekty hotelarskie takie jak pola biwakowe, miejsca na ustawianie namiotów lub przyczep samochodowych,
 - d) budynki o funkcji mieszanej z funkcjami wymienionymi w lit. a), lit. b) i lit c);
- 2) funkcję mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub lokali w budynkach o funkcji mieszanej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w następującym zakresie:
- a) obiekty przeznaczone na cele usług handlu, gastronomii, kultury i sztuki;
 - b) biura, punkty usługowe,
 - c) obiekty na potrzeby ochrony i bezpieczeństwa ludności i mienia,
 - d) obiekty przeznaczone na cele usług komunikacji i łączności,
 - e) inne usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów oraz działalność wytwórcza i usługowa artystów i rzemieślników;
- 4) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 3) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 1,0.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

- 1) wysokość zabudowy do 9 m,
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10 m;
- 3) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 4 pkt 2).

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) wjazd na teren z ul. Ogrodowej i ul. Wyzwolenia (poza obszarem planu);
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1UE-US-UK:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług edukacji lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki;

- 1) jako towarzyszące ustalonemu przeznaczeniu terenu dopuszcza się:
- a) obiekty handlu i gastronomii jako tymczasowe i towarzyszące krótkotrwałym imprezom okolicznościowym i imprezom sezonowym,
 - b) budynki gospodarcze oraz inne obiekty budowlane,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości: 0,5;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%;

3) intensywność zabudowy: minimalna 0,0 maksymalna 1,2.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 12 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych: dowolna;

3) kształt dachu: dopuszcza się dowolny kształt dachu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 4 pkt 2).

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z drogi 1KDL, 3KDD lub 3KD;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 8 ust. 2.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KOG:

1. Przeznaczenie terenu: teren garaży.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: dowolny;

2) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,8.

4. Parametry kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów:

1) wysokość zabudowy do 5 m;

2) wysokość innych obiektów budowlanych do 10m;

3) kształt dachu: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 4 ust. 2.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) wjazd na teren z ulicy poza obszarem planu;

2) zasady zapewnienia miejsc do parkowania: nie ustala się.

Rozdział 3. - Przepisy końcowe

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

§ 22. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rybno.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Kornatowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LX/450/2024
Rady Gminy Rybno
z dnia 28 lutego 2024 roku.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LX/450/2024
Rady Gminy Rybno
z dnia 28 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
- dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie
geodezyjnym Rybno, gm. Rybno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami) Rada Gminy Rybno rozstrzyga następująco w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla na terenach położonych w obrębie geodezyjnym Rybno, gm. Rybno, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Rybno:

Uwaga 1:

Treść uwagi: Wnoszący uwagę wnosi o Przesunięcie drogi wewnętrznej 1KD od domu wybudowanego na w/w działce w odległości nie mniejszej niż 20 metrów (tj. o 5 m więcej niż obecnie.)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 268/2 obr. Rybno

Po rozpatrzeniu Rady Gminy Rybno odrzuca powyższą uwagę.

Uzasadnienie: W odpowiedzi na ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu wnoszący uwagę złożyli wniosek o poprowadzenie drogi 1KD w odległości 15 m od budynku na działce 268/2, który został uwzględniony w rozwiązaniach przyjętych w projekcie planu. Zmiana przebiegu drogi 1KD w sposób wskazany w uwadze jest rozwiązaniem niekorzystnym, uniemożliwiającym właścicielom działek sąsiednich ich efektywny podział zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w projekcie planu.

Uwaga 2:

Treść uwagi: Zmniejszenie linii zabudowy po obu stronach nowo projektowanej drogi z 6 m do 4 m, będąc mniejsze skosy wjazdu na w/w drodze a zwiększy się w ten sposób teren zabudowy.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 268/2 obr. Rybno

Po rozpatrzeniu Rady Gminy Rybno odrzuca powyższą uwagę.

Uzasadnienie: W projekcie planu ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD. Przyjęte rozwiązanie ma na celu między innymi zapewnić wymaganą ilość miejsc postojowych na każdej działce w miejscu łatwo dostępnym z drogi dojazdowej i ograniczenie w ten sposób skłonności do parkowania pojazdów na ulicy. Projektowana droga 1KD pełni funkcję drogi osiedlowej, zapewniającej dojazd do działek przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na odcinku przebiegającym przez działkę 268/2 obr. Rybno jej szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 7 m (z poszerzeniem na tzw. trójkąty widoczności przy skrzyżowaniu z drogą 2KDD). Nie będzie to szeroka ulica, wobec czego nadmierne wykorzystywanie pasa drogowego w celu parkowania pojazdów utrudni dojazd do działek nie tylko służbom komunalnym (np. wywóz śmieci), ale także innym pojazdom uprzywilejowanym, co może stanowić bezpośrednie zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców i bezpieczeństwa w ruchu pieszo-jezdnym.

Uwaga 4:

Treść uwagi: Wnoszący uwagę prowadzi hodowlę bydła – krów mlecznych nie zgadza się z przyjętymi w planie rozwiązaniami, dotyczącymi przebiegu dróg. Wnoszący uwagę prowadzi hodowlę bydła – krów mlecznych w granicach nieruchomości przy ul. Wyzwolenia 70 w Rybnie. Poprzez przecięcie nieruchomości drogą zostanie przecięty dostęp bydła do pastwiska. Nie będzie możliwe przeprowadzanie krów na pastwisko poprzez zjazd z działki dostępny dla wszystkich uczestników ruchu drogowego.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 195/1 obr. Rybno.

Po rozpatrzeniu Rady Gminy Rybno odrzuca powyższą uwagę.

Uzasadnienie: Przebieg drogi oznaczonej w planie jako 1KDL nie wynika z ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została ona zrealizowana zgodnie z decyzją ZRID nr 2/2022 z 22.03.2022r., znak: B.6740.13.2022 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pn.: „Budowa drogi nr 1 relacji ul. Lubawska – ul. Sportowa, droga nr 2 relacji droga nr 1 – ul. Wyzwolenia, drogi nr 3 relacji droga nr 1 – szkoła podstawowa w Rybnie wraz z budową i przebudową infrastruktury technicznej”. Zmienioną w części decyzją Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 25.07.2022r. znak WIN-II.7821.1.2022. Poruszona w uwadze kwestia zapewnienia możliwości przeprowadzenia stada krów na pastwiska przez nową ulicę (droga 1KDL) wykracza poza zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i może być rozstrzygniętym zastosowaniem odpowiednich rozwiązań z zakresu organizacji ruchu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LX/450/2024
Rady Gminy Rybno
z dnia 28 lutego 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA
- dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach położonych w obrębie
geodezyjnym Rybno, gm. Rybno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zmianami), Rada Gminy Rybno rozstrzyga następująco o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania:

1. Do zadań własnych gminy finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- a) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- b) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- c) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- d) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w ustawie o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w energię ciepłą, zaopatrzenie w gaz, podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

Budowa dróg

W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje rozbudowa układu drogowego, w ramach której zakłada się realizację następujących dróg: 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD.

Uzbrojenie terenu

W zakresie należącym do zadań własnych gminy obowiązuje:

- 1) rozbudowa miejskiego systemu wodociągowego i powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z gminnym ujęciem wody.
- 2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz odprowadzenie ścieków komunalnych oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej.

4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje należące do zadań własnych gminy będą realizowane z udziałem środków pochodzących z budżetu gminy.
 - a) wydatki z budżetu Gminy Rybno,
 - b) finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy,
 - c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym, w tym w formie partnerstwa publiczno-prywatnego;
- 2) linie elektroenergetyczne, regionalne sieci szerokopasmowe oraz inna infrastruktura telekomunikacyjna realizowane będą, w zależności od potrzeb, przez przedsiębiorstwa posiadające stosowne koncesje.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/450/2024

Rady Gminy Rybno

z dnia 28 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

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