

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę
o numerze ewidencyjnym nr 101/44, obręb Rybical, gmina Ryn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XL/317/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych 101/15, 118/17, 118/18, 121/17 i 121/18 położone w obrębie geodezyjnym Rybical, gm. Ryn – w części obejmującej działkę o numerze ewidencyjnym 101/44, obręb Rybical, gmina Ryn oraz po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn przyjętego uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 3 lutego 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XLI/346/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r., Rada Miejska uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę o numerze ewidencyjnym 101/44, obręb Rybical, gmina Ryn zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan składa się z następujących elementów:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Ryn;
 - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
 - 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – z racji braku ich występowania w granicy planu;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicy planu.

§2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących położenia w całości obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
3. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
 - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

ROZDZIAŁ II
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE
§3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicę planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **pasie ochrony funkcyjnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 11) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar z wyłączeniem obszarów wokół linii elektroenergetycznych, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstwicy terenu w obrębie posadowienia obiektu;
- 14) **zabudowie gospodarczo- garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 15) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu

§4.

1. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) **UT** – teren usług turystyki;
 - 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 5) **KPP** – teren komunikacji pieszej.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§5.

1. W zakresie ochrony ład przestrzennego ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenu elementarnego i przepisami odrębnymi.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
 - 2) w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
 - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
 - 1) w zakresie ochrony środowiska ustala się następujące zasady:
 - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - c) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - e) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
 - f) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
 - 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym **UT** jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych;

- c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku, gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.
2. W zakresie ochrony przyrody ustala się nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.
 3. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§7.

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się dostosowanie obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

§8.

1. W granicach planu występuje teren podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o którym mowa w §6 ust. 2.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
 - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
 - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§9.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działek - 801 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§10.

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo-literowymi **1MNW**, **1UT** realizować poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem cyfrowo – literowym **1KR** oraz poprzez znajdujące się poza granicami planu drogi wewnętrzne, które posiadają dostęp do dróg publicznych na terenie gminy Ryn;
- 2) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **MNW**: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

- b) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UT**: minimum 3 miejsce parkingowe na 10 miejsc noclegowych;
- c) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym **UT**: minimum 3 miejsce parkingowe na 10 użytkowników pozostałej zabudowy;
- d) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;
 - nie mniej niż 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§11.

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym **KR** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW, UT** pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy – na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji budynków zgodnie z definicją linii zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW, UT**;
 - 4) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów budowlanych z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 6) w granicach planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzanie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do gruntu w granicach własnej działki lub do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi ;
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **MNW, UT** dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych w postaci instalacji fotowoltaicznych zamontowanych na dachach budynków oraz wolnostojących

mikroinstalacji lub małych instalacji odnawialnego źródła energii montowanych na gruncie zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub za pomocą mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii;
 - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§12.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **MNW, UT** – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1 %.

Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych

§13.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 801 m² z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nie dotyczy terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KR i KPP**.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNW

§14.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo-garażowej;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05, maksymalnie 0,9;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie wyżej niż 11 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 6 m;
 - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit c) i d): nie wyżej niż 5 m;
- 5) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równoległe w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczne: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 40° do 45°, kryty dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - dla budynków zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się realizację dachów płaskich oraz jednospadowych w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
 - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;
 - d) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT

§15.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1UT** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług turystyki;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie:
 - zabudowy: hotelowej i/lub pensjonatowej stanowiącej bazę noclegową;
 - niezbędnych do obsługi zabudowy: dojść, dojazdów, parkingów, infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej;
 - obiektów niezbędnych do realizacji ustalonej funkcji terenu tj. obiektów sportowych takich jak basen i kompleks basenowo- wypoczynkowy oraz budynków służących do obsługi obiektów sportowych, obiektów magazynowych na sprzęt wodny, budynków zabudowy gospodarczo - garażowej oraz wiat;
 - b) dopuszcza się wzbogacenie przeznaczenia podstawowego o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem tj. otwarte lub zadaszone: boiska, korty tenisowe, place zabaw, altany;
 - c) funkcję mieszkalną dopuszcza się wyłącznie jako lokale mieszkalne w budynkach usług turystyki o powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni całkowitej budynku;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony przyrody:

- a) w związku z położeniem planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym UT obowiązują zakazy: likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych z wyjątkami przewidzianymi w przepisach odrębnych.
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,3 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,3, maksymalnie 0,9;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) liczba kondygnacji budynków usług turystyki: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
 - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
 - c) wysokość budynków usług turystyki: nie wyżej niż 12 m;
 - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie wyżej niż 7 m;
 - e) wysokość pozostałej zabudowy niewymienionej w lit c) i d): nie wyżej niż 6 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: nie określa się.
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków usług turystyki:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 40° do 45°, kryty dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglatego;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż budynki usług turystyki:
 - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, kryty dachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglatego;
 - d) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1.
 - e) kolorystyka elewacji – barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZP

§16.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - b) dopuszcza się pielęgnację i właściwe utrzymanie zieleni;
 - c) dopuszcza się nasadzenia zielni niskiej i wysokiej gatunków roślin rodzimych;
 - d) w ramach terenu elementarnego dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji tj.: boisk, placów zabaw, siłowni terenowych.
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 0,1 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,1;
- 4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 4 m.
- 5) zasady ochrony przyrody:
 - a) w związku z położeniem planu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym ZP obowiązują zakazy: likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych z wyjątkami przewidzianymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym KR

§17.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi: **1KR** – stała 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym KPP

§18.

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1KPP, 2KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej służącej utrzymaniu porządku realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu komunikacji pieszej:
 - **1KPP** – stała 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - **2KPP** – stała 3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10 m.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§19.

- 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.
- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.