

**UCHWAŁA NR XVI/116/16  
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**

z dnia 23 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, ze zmianami z 2015 r. poz. 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zmianami z 2015 r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), stwierdzając zgodność ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn uchwalonego uchwałą Nr XLI/346/14 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 sierpnia 2014 r., Rada Miejska w Rynie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn.

2. Uchwała dotyczy miasta Rynu w jego granicach administracyjnych - oznaczonych na rysunku planu - zgodnie z treścią uchwały Nr XLIX/404/10 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do opracowania „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ryn”.

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 409 ha.

4. Dla obszaru określonego w ust. 2 wprowadza się ustalenia planu będące przedmiotem niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000, będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia niebędące ustaleniami planu, obejmujące:
  - a) rozstrzygnięcie w sprawie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
  - b) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym** lub garażu - należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego, przy czym funkcja garażowa winna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynku; w przypadku, gdy funkcja garażowa zajmuje mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynku gospodarczo-garażowego, budynek ten należy traktować jako budynek gospodarczy;
- 2) **dachu naczółkowym** - należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, którego cechą charakterystyczną są dodatkowe niewielkie, krótkie połacie na ścianach szczytowych (tzw. ścięte szczyty);
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony drogi publicznej, ciągu pieszo-jezdnego, placu publicznego lub drogi wewnętrznej;
- 6) **kolorach ziemi** - należy przez to rozumieć takie kolory, jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy, khaki, zgniła zieleń;
- 7) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 8) **linii zabudowy - nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od drogi publicznej i wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego, ciągu pieszo-rowerowego, placu publicznego, granicy działki lub innego obiektu; w przypadku, gdy linia zabudowy nie została określona na rysunku planu, linia rozgraniczająca oznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) **linii zabudowy - ściśle określonej** - należy przez to rozumieć obowiązującą linię zabudowy, czyli - wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku;
- 10) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych lub, jeśli to wynika z ustaleń planu, samochodów ciężarowych, urządzone w formie miejsca parkingowego na powierzchni terenu lub miejsca w garażu, stanowiącym oddzielny budynek albo część innego budynku;
- 11) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz stałej lub zmiennej płaszczyzny ekspozycyjnej - oświetlonej lub nieoświetlonej, który przeznaczony jest do prezentacji reklam;
- 12) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 uchwały;
- 13) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów stanowi, co najmniej 40% powierzchni przeszła ogrodzenia;
- 14) **pierzei** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków usytuowanych w jednym szeregu wzdłuż jednej ściśle określonej linii zabudowy (z dopuszczeniem lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej), zamykający jedną stronę drogi, ulicy, placu lub innego terenu o charakterze publicznym;
- 15) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn;
- 16) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym**, podstawowym przeznaczeniu terenu lub podstawowym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje, co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 18) **przeznaczeniu uzupełniającym**, uzupełniającym przeznaczeniu terenu lub uzupełniającym przeznaczeniu obiektu - należy przez to rozumieć, że określone przeznaczenie zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu zajmuje, co najwyżej 40% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 19) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 20) **strefach ochronnych gazociągów wysokiego ciśnienia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 30 m (po 15 m w na obie strony od osi gazociągu), które ze względu na bezpieczeństwo ludzi i potrzeby eksploatacyjne gazociągów wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 21) **strefach potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia** - należy przez to rozumieć tereny położone w pasach o szerokości 15 m (po 7,5 m na obie strony od osi linii 15kV), które ze względu na ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym wymagają ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu;
- 22) **szerokość frontu działki** - należy przez to rozumieć długość boku działki, mierzoną wzdłuż linii rozgraniczającej drogi publicznej, placu publicznego, drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego, z którym działka ta bezpośrednio graniczy;
- 23) **szpalerze drzew** - należy przez to rozumieć dwa szeregi drzew tworzące aleję;
- 24) **sztyldzie semaforowym** - należy przez to rozumieć sztyld umieszczony pod kątem do ściany budynku;
- 25) **terenach o charakterze publicznym** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni otwartej w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, obejmujące tereny ogólnodostępne - takie jak: tereny dróg publicznych,

tereny placów publicznych, tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych oraz tereny zieleni urządzonej i plaż publicznych;

- 26) **teren** - należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 27) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rynie dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rynu, o ile z treści ustaleń nie wynika inaczej;
- 28) **układzie kalenicowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej, placu publicznego, drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego lub ciągu pieszo-rowerowego, albo prostopadłe do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 29) **układzie szczytowym** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce, w którym główna kalenica budynku zorientowana jest prostopadłe do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi publicznej, placu publicznego, drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego lub ciągu pieszo-rowerowego;
- 30) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych), administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury, nauki i oświaty, rozrywki, wypoczynku, rekreacji i sportu, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, biur, banków, rzemiosła, miejsca obsługi podróżnych, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, itp., z wyjątkiem łączności publicznej, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący te usługi ma tytuł prawny ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich;
- 31) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych), administracji, ochrony zdrowia, kultury, rozrywki, wypoczynku, turystyki, hotelarstwa, gastronomii, rzemiosła, obsługi technicznej, itp., z wyjątkiem łączności publicznej, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 32) **wysokości budynku do kalenicy** - należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, lub jego części, pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

§ 3. W obszarze objętym planem wyodrębnia się - zgodnie z rysunkiem planu - następujące tereny, dla których plan ustala przeznaczenie i szczegółowe zasady zagospodarowania:

- 1) oznaczone symbolem **MW(U)a** - tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych;
- 2) oznaczone symbolem **MW/Ua** - tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 3) oznaczone symbolem **M(U)a** - tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług podstawowych;
- 4) oznaczone symbolem **M/Ua** - tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych;
- 5) oznaczone symbolem **MN(U)a** - tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych;
- 6) oznaczone symbolem **MW** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) oznaczone symbolem **MW(U)** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych;
- 8) oznaczone symbolem **MW/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych;

- 9) oznaczone symbolem **MN** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 10) oznaczone symbolem **MN(U)** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 11) oznaczone symbolem **MN/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;
- 12) oznaczone symbolem **RM** - tereny przeznaczone dla zabudowy zagrodowej;
- 13) oznaczone symbolem **U(MN)** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 14) oznaczone symbolem **U** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych;
- 15) oznaczone symbolem **UO** - tereny przeznaczone dla usług oświaty;
- 16) oznaczone symbolem **UK** - tereny przeznaczone dla obiektów kultu religijnego;
- 17) oznaczone symbolem **UC** - tereny przeznaczone dla usług z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 18) oznaczone symbolem **UTS** - tereny przeznaczone dla usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 19) oznaczone symbolem **Uz** - tereny przeznaczone dla usług nieuciążliwych i zieleni towarzyszącej;
- 20) oznaczone symbolem **P/U** - tereny przeznaczone na cele przemysłowo-produkcyjno-składowe i usługowe;
- 21) oznaczone symbolem **ML** - tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 22) oznaczone symbolem **ML/U** - tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej i usług podstawowych;
- 23) oznaczone symbolem **ZP** - tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej;
- 24) oznaczone symbolem **Z** - tereny przeznaczone dla zieleni;
- 25) oznaczone symbolem **ZD** - tereny przeznaczone na ogrody działkowe;
- 26) oznaczone symbolem **ZPp** - tereny otwarte położone nad wodami, przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją;
- 27) oznaczone symbolem **ZC** - tereny przeznaczone na cmentarze;
- 28) oznaczone symbolem **ZPc** - tereny nieczynnych cmentarzy historycznych, przeznaczone dla zieleni urządzonej;
- 29) oznaczone symbolem **ZN** - tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej;
- 30) oznaczone symbolem **ZL** - tereny przeznaczone na cele gospodarki leśnej;
- 31) oznaczone symbolem **R** - tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej;
- 32) oznaczone symbolem **WS** - tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej;
- 33) oznaczone symbolem **WS/Z** - tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej i dla zieleni;
- 34) tereny infrastruktury technicznej, do których należą:
  - a) oznaczone symbolem **I/U** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej i usług nieuciążliwych,
  - b) oznaczone symbolem **W** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z wodociągami,
  - c) oznaczone symbolem **K** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją,
  - d) oznaczone symbolem **E** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką,
  - e) oznaczone symbolem **G** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem,

f) oznaczone symbolem **T** - tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją;

35) tereny komunikacyjne, które współtworzą:

a) tereny dróg publicznych:

- oznaczone symbolem **KDGP** - tereny przeznaczone pod drogi główne ruchu przyspieszonego,
- oznaczone symbolem **KDG** - tereny przeznaczone pod drogi główne,
- oznaczone symbolem **KDZ** - tereny przeznaczone pod drogi zbiorcze,
- oznaczone symbolem **KDL** - tereny przeznaczone pod drogi lokalne,
- oznaczone symbolem **KDD** - tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe,

b) oznaczone symbolem **KDX** - tereny przeznaczone pod publiczne ciągi pieszo-jezdne,

c) oznaczone symbolem **KDR** - tereny przeznaczone pod publiczne ciągi pieszo-rowerowe,

d) oznaczone symbolem **KP** - tereny przeznaczone pod place publiczne,

e) oznaczone symbolem **KS** - tereny przeznaczone pod parkingi publiczne,

f) oznaczone symbolem **KDW** - tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

**§ 4. 1.** W obszarze objętym planem ustala się - z zastrzeżeniem zachowaniem ustaleń § 6 oraz ustaleń szczegółowych - następujące zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** :

1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym:

a) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a które:

- znalazły się pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy mogą być wyłącznie remontowane i przebudowywane, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
- zostały przecięte linią zabudowy mogą być rozbudowywane, przebudowywane i nadbudowywane zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy,
- zlokalizowane są na działkach, na których wyznaczono ściśle określoną linią zabudowy - mogą, w ramach przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, być dostosowywane do tych linii na zasadach takich, jakie stosuje się dla nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszcza się wysunięcie przed linią zabudowy takich elementów budynku jak:

- balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
- okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,

d) elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce, na której wyznaczono ściśle określoną linią zabudowy winna przylegać do tej linii, co najmniej na 70% swojej długości,

e) na działkach, dla których wyznaczono nieprzekraczalną oraz ściśle określoną linią zabudowy, elewację frontową nowego budynku należy sytuować wzdłuż ściśle określonej linii zabudowy,

f) na działkach, dla których wyznaczono dwie ściśle określone linie zabudowy, elewacje frontowe nowego budynku należy sytuować, wzdłuż co najmniej jednej ściśle określonej linii zabudowy,

g) przy lokalizowaniu budynków wzdłuż ściśle określonej linii zabudowy dopuszcza się tolerancję do 30 cm,

h) w sytuacji, gdy ze względu na stwierdzone warunki posadowienia niemożliwe będzie usytuowanie nowego budynku zgodnie ze ściśle określoną linią zabudowy lub w określonej w ustaleniach szczegółowych odległości od nieprzekraczalnej lub ściśle określonej linii zabudowy, dopuszcza się możliwość odsunięcia budynku od tej linii na niezbedną odległość;

- 2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych we frontowej części działki (tj. między linią zabudowy a płaszczyzną elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego);
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsłowych, prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego - z zastrzeżeniem zachowania ustaleń § 6;
- 5) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. W obszarze objętym planem ustala się - z zastrzeżeniem zachowania ustaleń § 6 - następujące **zasady realizacji i rozmieszczania reklam** :

- 1) w granicach terenów U(MN), U, 1.UO, UC, UTS, P/U, 1.ZPp, 2.ZPp, 4.ZPp, 5.ZPp - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej, szyldu, reklamy podświetlanej i reklamy umieszczonej na nośniku reklamowym;
- 2) w granicach terenów MW(U)a, MW/Ua, M(U)a, M/Ua, MN(U)a, MW(U), MW/U, MN(U), MN/U, UK, Uz, ML/U, I/U, W, K, E, G, T - dopuszcza się realizację reklam w formie: tablicy reklamowej i szyldu;
- 3) w granicach terenów MW, MN, RM, 1.U - dopuszcza się wyłącznie stosowanie szyldów;
- 4) w granicach terenów niewymienionych w pkt. 1, 2 i 3 - dopuszcza się wyłącznie lokalizację elementów systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz znaków drogowych;
- 5) zakaz stosowania tablic reklamowych o całkowitej powierzchni ekspozycyjnej przekraczającej 4,5 m<sup>2</sup> łącznie;
- 6) zakaz stosowania szyldów i szyldów semaforowych, o powierzchni przekraczającej 1,0 m<sup>2</sup>, przy czym zakończenia szyldów semaforowych nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany o więcej niż 0,8 m;
- 7) zakaz umieszczania reklam:
  - a) w odległości mniejszej niż 10 m od innych reklam i znaków drogowych,
  - b) w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa,
  - c) na balustradach balkonów i tarasów,
  - d) w sposób powodujący pogarszanie warunków wegetacyjnych drzew lub przycinanie gałęzi;
- 8) obowiązek dostosowania formy i wielkości reklamy umieszczanej na ścianie budynku do kompozycji architektonicznej całej ściany oraz formy budynku.

**§ 5. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :**

- 1) nakaz przestrzegania na terenach położonych w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzyżany - wyodrębnionych granicami na rysunku planu - wszelkich zakazów, nakazów i ograniczeń zawartych w obowiązujących dla tych obszarów przepisach odrębnych;
- 2) nakaz ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie” - występującego na całym obszarze objętym planem - poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 3) zakaz likwidowania na terenach oznaczonych symbolami **ZP**, **Z**, **ZN**, **R** i **WS** naturalnych zbiorników wodnych i obszarów wodno-błotnych oraz śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości i oczek wodnych;
- 4) nakaz ochrony łąk i pastwisk występujących na terenach oznaczonych symbolami **R** i **ZN**, z zakazem zmiany użytków zielonych na grunty orne oraz wymóg przeciwdziałania zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych lub realizacji

innych inwestycji celu publicznego, przy czym zasady usunięcia drzew i krzewów z terenu nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków określone są w przepisach odrębnych;

- 6) zakaz stosowania przy wprowadzaniu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych gatunków roślin innych niż gatunki rodzime dla danego obszaru;
- 7) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych lub realizacją inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz lokalizowania w granicach - oznaczonych na rysunku planu - stref ochrony sanitarnej cmentarzy istniejących i projektowanych oraz nieczynnych cmentarzy historycznych, takich obiektów jak: budynki mieszkalne, zakłady produkujące artykuły żywnościowe, zakłady żywienia zbiorowego bądź zakłady przechowujące artykuły żywnościowe oraz studzien, źródeł i strumieni do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze;
- 9) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich korzystających z wody budynków, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od granic terenów oznaczonych symbolami **ZC** i **ZPc**;
- 10) nakaz zaopatrywania w wodę terenów i budynków z gminnej sieci wodociągowej a w wypadku jej braku zgodnie z ustaleniami § 55 ust. 3 pkt. 1 lit. a;
- 11) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej a w wypadku jej braku zgodnie z ustaleniami § 55 ust. 3 pkt. 2 lit. a i lit. b;
- 12) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych;
- 13) nakaz usuwania odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zakaz ogrzewania budynków w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu;
- 15) zakaz realizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
    - wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
    - prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
    - inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem:
    - wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
    - prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
    - inwestycji celu publicznego określonych w planie, w tym infrastruktury technicznej,
    - przedsięwzięć zgodnych z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszarów chronionego krajobrazu lub przedsięwzięć, dla których - zgodnie z przepisami odrębnymi - wystąpił brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
- 16) nakaz zapewnienia ochrony akustycznej:
  - a) dla terenów **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu **1.UO** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) dla terenów **MW** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) dla terenów **MW(U)a**, **MW/Ua**, **M(U)a**, **M/Ua**, **MN(U)a**, **MW(U)**, **MW/U**, **MN(U)**, **MN/U**, **U(MN)**, **ML/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- e) dla terenów **RM** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - f) dla terenów **UTS, ML, ZP, ZD, ZPp** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 17) nakaz, aby obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi - lokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej nr 59 i innych dróg, gdzie mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu - były projektowane i budowane, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
- 18) w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV), w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się lokalizację pomieszczeń przewidzianych na pobyt ludzi jedynie w przypadku likwidacji lub skablowania linii 15kV lub wykazania na podstawie aktualnej dokumentacji z pomiarów terenowych, że w miejscach lokalizacji tych pomieszczeń nie jest przekroczony dopuszczalny poziom pola elektromagnetycznego z uwzględnieniem ustaleń § 55 ust. 3 pkt. 5 lit. e.

**§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną prawną:**

- 1) część miasta Rynu (układ urbanistyczny - objęty strefą ochrony konserwatorskiej), XIV-XVIII - wpisana do rejestru zabytków 20.02.1961 pod nr 501 oraz 01.06.1979 pod nr 47;
- 2) zamek, 2 poł. XIV, 1853 - wpisany do rejestru zabytków 12.07.1961 pod nr 515 oraz 09.02.1979 pod nr 4;
- 3) dom, 1870, ul. Konrada Wallenroda 5 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr A-1356;
- 4) dom, 1870, ul. Kopernika 3 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 263;
- 5) dom, 1900, ul. Kopernika 6 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr A-1359;
- 6) dom, 1860, ul. Kopernika 8 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 264;
- 7) dom, 1870, ul. Kopernika 10 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 267;
- 8) dom, 1870, ul. Kopernika 12 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 266;
- 9) dom, 2 poł. XIX, ul. Kopernika 14 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 269;
- 10) dom, 1902, ul. Kopernika 15 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr A-1350;
- 11) dom, 1919, ul. Kopernika 20 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr A-1366;
- 12) dom, 1919, ul. Kościuszki 2 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr 271;
- 13) dom, 1857, ul. Kościuszki 3 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr 274;
- 14) dom, 1840, ul. Kościuszki 7 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr 273;
- 15) dom, 1850, ul. Kościuszki 8 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr 276;
- 16) dom, 1916, ul. Kościuszki 11 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr 275;
- 17) dom, 2 poł. XIX, ul. Kościuszki 13 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr A-1373;
- 18) dom, 1870, ul. Kościuszki 14 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr A-1372;
- 19) dom, 1900, ul. Kościuszki 15 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 280;
- 20) dom, k. XIX, ul. Kościuszki 17 - wpisany do rejestru zabytków 15.11.1967 pod nr 717;
- 21) dom, 1900, ul. Kościuszki 18 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr A-1371;
- 22) dom, 2 poł. XIX, ul. Nowickiego 3 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 260;
- 23) dom, 1850, ul. Nowickiego 4 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr A-1354;



- 24) dom (obecnie kaplica ewangelicka), XIX-XX, ul. Partyzantów 1 - wpisany do rejestru zabytków 17.02.1982 pod nr 270;
- 25) cmentarz ewangelicki „stary” (obecnie komunalny), XVIII/XIX, ul. Partyzantów, razem z kaplicą cmentarną - wpisany do rejestru zabytków 27.07.1986 pod nr 518;
- 26) wieża ciśnień, 1940, ul. Partyzantów 6A - wpisana do rejestru zabytków 27.07.1986 pod nr 518 oraz 30.01.2001 pod nr A-1775;
- 27) młyn wodny, obecnie elektryczny, 2 poł. XIX, ul. H. Sawickiej 3 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr A-1363;
- 28) dom, ul. Świerczewskiego 6 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 255;
- 29) dom, ul. Świerczewskiego 8 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 254;
- 30) dom, ul. Świerczewskiego 11 - wpisany do rejestru zabytków 15.11.1967 pod nr 716 oraz 16.02.1982 pod nr 253;
- 31) dom, ul. Świerczewskiego 12 - wpisany do rejestru zabytków 16.11.1967 pod nr 718 oraz 18.02.1982 pod nr 296;
- 32) dom, ul. Świerczewskiego 13 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 297;
- 33) dom, ul. Świerczewskiego 16 - wpisany do rejestru zabytków 16.11.1967 pod nr 719;
- 34) dom, 1884, ul. Świerczewskiego 17 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 295;
- 35) dom, k. XIX, ul. Świerczewskiego 19 - wpisany do rejestru zabytków 16.11.1967 pod nr 720;
- 36) dom, ul. Świerczewskiego 20 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 293;
- 37) dom, ul. Świerczewskiego 21 - wpisany do rejestru zabytków 16.11.1967 pod nr 721 oraz 18.02.1982 pod nr 294;
- 38) dom, ul. Świerczewskiego 22 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod 291;
- 39) dom, ul. Świerczewskiego 24 - wpisany do rejestru zabytków 16.11.1967 pod nr 722 oraz 18.02.1982 pod nr 292;
- 40) dom, k. XIX, ul. Świerczewskiego 26 - wpisany do rejestru zabytków 16.11.1967 pod nr 723;
- 41) dom, ul. Świerczewskiego 27 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 289;
- 42) dom, ul. Świerczewskiego 29 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 290;
- 43) dom, ul. Świerczewskiego 30 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 287;
- 44) dom, ul. Świerczewskiego 31 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 288;
- 45) dom, ul. Świerczewskiego 32 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 285;
- 46) dom, 1870, ul. Świerczewskiego 33 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 286;
- 47) dom, ul. Świerczewskiego 35 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 283;
- 48) dom, ul. Świerczewskiego 39 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 284;
- 49) dom, ul. Świerczewskiego 43 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod nr 281;
- 50) dom, ul. Świerczewskiego 47 - wpisany do rejestru zabytków 18.02.1982 pod 282;
- 51) dom, ul. Traugutta 7 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 261;
- 53) dom, pl. Wolności 4 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 258;
- 54) dom, pl. Wolności 13 - wpisany do rejestru zabytków 16.02.1982 pod nr 257.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - **obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków**, objęte ochroną prawną:

- 1) dom murowany, ul. Kopernika 1;
- 2) dom, ul. Kościuszki 4;
- 3) dom murowany, ul. Nowickiego 2;

- 4) dom murowany, ul. Nowickiego 6;
- 5) dom murowany, ul. Nowickiego 8;
- 6) wiatrak holenderski, ul. Partyzantów 3;
- 7) dom, ul. Hanki Sawickiej 1;
- 8) dom, ul. Hanki Sawickiej 2;
- 9) dom, ul. Świerczewskiego 1;
- 10) dom murowany, ul. Świerczewskiego 3;
- 11) dom, ul. Świerczewskiego 4;
- 12) dom murowany, ul. Świerczewskiego 5;
- 13) budynek dawnej szkoły (obecnie mieszkalny), ul. Świerczewskiego 15;
- 14) dom, ul. Świerczewskiego 41;
- 15) dom murowany, ul. Świerczewskiego 55;
- 16) dom, ul. Traugutta 2;
- 17) dom murowany, ul. Traugutta 3;
- 18) dom murowany, pl. Wolności 1;
- 19) dom murowany, pl. Wolności 3;
- 20) dom murowany, pl. Wolności 5;
- 21) dom murowany, pl. Wolności 11;
- 22) dom murowany, pl. Wolności 14;
- 23) magazyn murowany, ul. Zamiejskiej;
- 24) cmentarz ewangelicki z mogiłą z I wojny światowej;
- 25) cmentarz żydowski;
- 26) aleja przydrożna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 642 (oznaczonej symbolami 1.KDZ i 4.KDZ);
- 27) aleja przydrożna w ciągu drogi powiatowej nr 1616N (oznaczonej symbolami 2.KDZ i 3.KDZ);
- 28) aleja przydrożna w ciągu drogi powiatowej nr 1726N (oznaczonej symbolem 5.KDZ);
- 29) aleja przydrożna w ciągu drogi powiatowej nr 1789N (oznaczonej symbolami 6.KDL i 17.KDD).

3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące - oznaczone na rysunku planu - **stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji AZP**, objęte ochroną prawną:

- 1) stanowisko nr AZP 20-71/1, zamek średniowieczny;
- 2) stanowisko nr AZP 20-71/2, kościół średniowieczny;
- 3) stanowisko nr AZP 20-71/3, miasto średniowieczne;
- 4) stanowisko nr AZP 20-71/5, grodzisko średniowieczne;
- 5) stanowisko nr AZP 20-71/20, ślad osadnictwa nowożytnego;
- 6) stanowisko nr AZP 20-71/22, ślad osadnictwa nowożytnego;
- 7) stanowisko nr AZP 20-71/23, ślad osadnictwa średniowiecznego, nowożytnego.

4. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady wynikające z potrzeb **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** :

- 1) w przypadku zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań przy zabytkach - obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz prawa budowlanego;

- 2) w odniesieniu do budynków wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także budynków historycznych położonych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) nakaz ochrony: historycznych brył budynków, historycznych kształtów dachów, historycznej dyspozycji ścian i artykulacji elewacji, historycznej wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, historycznych detali architektonicznych, w tym historycznych zasad podziałów stolarki, historycznych materiałów budowlanych i historycznej kolorystyki,
  - b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej;
- 3) w odniesieniu do zabytkowych cmentarzy - nakaz ochrony: historycznej kompozycji przestrzennej, w tym kompozycji zieleni, historycznego drzewostanu i zieleni, historycznych elementów małej architektury, nagrobków i ogrodzeń oraz historycznych nawierzchni brukowych;
- 4) w odniesieniu do historycznego układu przestrzennego miasta Ryn oraz krajobrazu kulturowego - nakaz ochrony historycznego układu zabudowy, historycznej zabudowy, historycznych ogrodzeń, historycznych nawierzchni brukowych oraz historycznego drzewostanu i zieleni, w tym komponowanych;
- 5) w odniesieniu do zabytków archeologicznych:
  - a) nakaz ochrony stanowisk archeologicznych,
  - b) w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenach, na których występują stanowiska archeologiczne - nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

§ 7. 1. W granicach terenów objętych planem **obszarem przestrzeni publicznej**, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest - wyznaczony na rysunku planu - obszar obejmujący:

- 1) teren 1.KP (przeznaczony pod plac publiczny) oraz fragment terenu 1.KDG (przeznaczonego pod drogę publiczną - główną ruchu przyspieszonego);
- 2) teren 11.UTS (przeznaczony dla usług turystyki, sportu i rekreacji);
- 3) fragment terenu 4.ZPp (przeznaczonego do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją) oraz fragment terenu 20.KDX (przeznaczonego pod publiczny ciąg pieszo-jezdny);
- 4) tereny 1.ZPp i 2.ZPp (przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją) oraz fragment terenu 1.KDR (przeznaczonego pod publiczny ciąg pieszo-rowerowy);
- 5) teren 3.KP (przeznaczony pod plac publiczny) oraz fragment terenu 14.KDD (przeznaczonego pod drogę publiczną - dojazdową).

2. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące **tereny o charakterze publicznym** :

- 1) tereny dróg publicznych - oznaczone symbolami KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych - oznaczone symbolem KDX;
- 3) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych - oznaczone symbolem KDR;
- 4) tereny placów publicznych - oznaczone symbolem KP;
- 5) tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem ZP;
- 6) tereny otwarte położone nad wodami, przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją, w tym obejmujące tereny plaż publicznych - oznaczone symbolami 1.ZPp, 2.ZPp, 3.ZPp i 4.ZPp.

3. W ramach kształtowania obszaru przestrzeni publicznej oraz terenów o charakterze publicznym - określonych w pkt. 1 i 2 - ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego - wyodrębnionego na rysunku planu - obszaru przestrzeni publicznej lub terenu o charakterze publicznym jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, bariereki, słupki itd.;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) zakaz instalowania reklam, przy czym zakaz ten nie dotyczy terenów 11.UTS, 1.ZPp i 2.ZPp, a także elementów systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 4) nakaz zachowania w granicach terenów dróg 1.KDG, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDL i 17.KDD istniejących szpalerów drzew, z dopuszczeniem ich wymiany - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 5) nakaz wprowadzenia w granicach terenów dróg 1.KDL, 5.KDL, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD i 19.KDD szpalerów lub rzędów drzew liściastych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 6) nakaz dostosowania terenów o charakterze publicznym do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:
  - a) dostosowanie urządzeń służących do ruchu pieszego do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym:
    - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika chodnika przy przejściach dla pieszych w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
    - wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
    - stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic,
  - b) dostosowanie mebli ulicznych: ławek, kiosków, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, przy czym ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku,
  - c) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych oraz kiosków i znaków drogowych, w sposób niekolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego.

§ 8. 1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia ilości miejsc parkingowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości.

2. Dla nowych inwestycji obowiązuje - z zastrzeżeniem ust. 3 - zapewnienie:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - minimum 2 miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
- 3) dla obiektów administracji - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów handlowych - minimum 30 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla hurtowni - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla zakładów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych - minimum 25 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 7) dla restauracji i kawiarni - minimum 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 8) dla obiektów sportowych - minimum 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 9) dla przychodni zdrowia - minimum 10 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) dla klubów i domów kultury - minimum 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) dla stacji obsługi samochodów - minimum 3 miejsc postojowych na 1 stanowisko naprawcze;
- 12) dla banków - minimum 25 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 13) dla pozostałych usług - minimum 20 miejsc postojowych na 1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 14) dla zabudowy rekreacji indywidualnej - minimum 1 miejsca postojowego na 1 budynek rekreacyjny.

3. W przypadku inwestycji polegających na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc parkingowych.

4. W obrębie terenów dróg gminnych lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrożących bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego.

5. Liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny zagrożone powodzią;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny górnicze.

**§ 10.** W obszarze objętym planem ustala się obowiązek uwzględniania przy posadawianiu obiektów budowlanych wysokich stanów wód: jeziora Ryńskiego osiagających rzędną 116,50 m n.p.m. oraz jeziora Ołów osiagających rzędną 123,50 m n.p.m.

**§ 11. 1.** W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **scalania i podziału nieruchomości** :

- 1) obowiązek zachowania parametrów działek zgodnych z ustaleniami szczegółowymi, przy czym minimalne wielkości działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod dojazd;
- 2) obowiązek wyznaczania nowych granic działek równolegle lub prostopadle do kierunku istniejących granic działek albo równolegle lub prostopadle do - oznaczonych na rysunku planu - linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných i pieszo-rowerowych, placów publicznych oraz innych terenów o charakterze publicznym przylegających do terenu, w obrębie którego znajduje się nowa działka, przy czym dopuszcza się tolerancję do 10 stopni;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny niezależnie od ustaleń szczegółowych;
- 4) istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu działki budowlane, które nie spełniają wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych, w tym zmniejszone na skutek wydzielenia dróg, placów publicznych, ciągów pieszo-jezdných i pieszo-rowerowych oraz innych terenów o charakterze publicznym wyznaczonych na rysunku planu, uznaje się za zgodne z planem.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 12.** Istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu, a niezgodne z tymi ustaleniami, sposoby zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz użytkowania budynków mogą być zachowane, jako tymczasowe, wyłącznie do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**§ 13. 1.** W obszarze objętym planem wskazuje się - zgodnie z rysunkiem planu - **tereny wymagające rekultywacji**, obejmujące:

- 1) teren byłej oczyszczalni ścieków - położony w granicach terenu 2.MN/U;
- 2) teren po byłej powierzchniowej eksploatacji kruszywa - położony w granicach terenu 1.UTS.

2. Zakres koniecznych działań, związanych z rekultywacją terenu **2.MN/U** winien obejmować:

- 1) demontaż obiektów i urządzeń po byłej oczyszczalni ścieków;
- 2) rekultywację gleby;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami § 26.

3. Zakres koniecznych działań, związanych z rekultywacją terenu **1.UTS** winien obejmować:

- 1) eliminację sposobów użytkowania i zagospodarowania niezgodnych z ustaleniami planu i kolidujących z charakterem środowiska przyrodniczego;
- 2) rekultywację gleby;
- 3) zabezpieczenie skarp przed niebezpieczeństwem wystąpienia procesów osuwiskowych;

4) zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami § 33 ust. 2.

**§ 14. 1.** W obszarze objętym planem wskazuje się - zgodnie z rysunkiem planu - **teren wymagający rehabilitacji**, obejmujący dawny cmentarz ewangelicki, wpisany do gminnej ewidencji zabytków - oznaczony symbolem 1.ZPc.

2. Zakres koniecznych działań, związanych z rehabilitacją terenu cmentarza winien - z uwzględnieniem przepisów odrębnych - obejmować:

- 1) uporządkowanie zieleni wysokiej i niskiej w celu uczynienia układu cmentarza, w tym usunięcie drzew i krzewów zarastających dawne kwatery oraz naruszających czytelność historycznych szpalerów głogów i klonów;
- 2) ogrodzenie terenu cmentarza murem z kamienia miejscowego (nartzutowego), o wysokości od 0,6 m do 1 m.

**§ 15.** Dla znajdujących się w obszarze objętym planem terenów, na których występują grunty zmeliorowane oraz urządzenia melioracji wodnych szczegółowych, ustala się:

- 1) w granicach - oznaczonych na rysunku planu - gruntów zmeliorowanych obowiązuje zachowanie drożności istniejącej sieci zbieraczy drenarskich wraz z sączkami, przy czym dopuszcza się przebudowę tych urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) wszelkie inwestycje i roboty budowlane dotyczące istniejących - w obrębie terenów 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 18.Z, 19.Z, 20.Z, 6.ZN, 43.KDW i 45.KDW - urządzeń melioracji szczegółowej, w postaci otwartych rowów melioracyjnych, mogą nastąpić wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

**§ 16. 1.** W granicach terenów zabudowy o charakterze śródmiejskim oznaczonych symbolami **1.MW(U)a, 2.MW(U)a, 3.MW(U)a, 4.MW(U)a, 5.MW(U)a, 6.MW(U)a i 7.MW(U)a** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych, przy czym w granicach terenów MW(U)a dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie, jako wbudowanych w budynki mieszkaniowo-usługowe.

2. W granicach terenów MW(U)a dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków, a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów MW(U)a ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.MW(U)a, 6.MW(U)a i 7.MW(U)a -  $i=0,5$ ,
  - b) w obrębie terenów 2.MW(U)a, 3.MW(U)a, 4.MW(U)a i 5.MW(U)a -  $i=1,0$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenów 1.MW(U)a, 6.MW(U)a i 7.MW(U)a - 40%,
  - b) w obrębie terenów 2.MW(U)a, 3.MW(U)a, 4.MW(U)a i 5.MW(U)a - 25%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

5. Dla terenów MW(U)a - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;

- 2) obowiązek kształtowania - w obrębie terenów MW(U)a - pierzei wzdłuż ich granic z terenami dróg 1.KDG, 1.KDZ, 4.KDZ, 10.KDD, 11.KDD, 14.KDD i placu 3.KP, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony tych dróg i placu obowiązkowo winny wypełniać co najmniej w 60% szerokość frontu działki;
- 3) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 14 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 4) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 5) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 6) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry; ponadto, niezależnie od określonej w pkt 3 maksymalnej liczby kondygnacji, dopuszcza się adaptację istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu poddaszy nieużytkowych na funkcje mieszkalne lub mieszkalno-usługowe;
- 7) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach dachówki cementowej w odcieniach czerwieni lub pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów MW(U)a dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów MW(U)a ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) w obrębie terenów 1.MW(U)a i 2.MW(U)a - szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) w obrębie terenów 3.MW(U)a, 4.MW(U)a i 5.MW(U)a - szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 600 m<sup>2</sup>,
  - c) w obrębie terenów 6.MW(U)a i 7.MW(U)a - szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 450 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

§ 17. 1. W granicach terenów zabudowy o charakterze śródmiejskim oznaczonych symbolami **1.MW/Ua**, **2.MW/Ua**, **3.MW/Ua**, **4.MW/Ua**, **5.MW/Ua**, **6.MW/Ua**, **7.MW/Ua**, **8.MW/Ua** i **9.MW/Ua** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, przy czym w granicach terenów MW/Ua dopuszcza się zarówno lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej jak i usługowej.

2. W granicach terenów MW/Ua dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w obrębie terenów 3.MW/Ua, 6.MW/Ua i 7.MW/Ua - lokalizację zespołów garaży i parkingów, w tym także publicznych;
- 3) w obrębie terenu 1.MW/Ua - lokalizację nieuciążliwych funkcji produkcyjno - usługowych w granicach działek nr 20/6 i nr 20/7;
- 4) w obrębie terenu 2.MW/Ua - budynków służących do obsługi targowiska miejskiego znajdującego się na terenie 2.KP, spełniających warunki określone w § 53 pkt. 5.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów MW/Ua ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,0$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 25%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

5. Dla terenów MW/Ua - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 2) obowiązek kształtowania - w obrębie terenów 1.MW/Ua, 2.MW/Ua, 3.MW/Ua, 4.MW/Ua, 5.MW/Ua, 7.MW/Ua, 8.MW/Ua - pierzei wzdłuż ich granic z terenami dróg 1.KDG, 1.KDZ, 4.KDZ, 8.KDD, 10.KDD i 14.KDD, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony tych dróg obowiązkowo winny wypełniać co najmniej w 60% szerokość frontu działki;
- 3) zakaz lokalizowania - w obrębie terenów 4.MW/Ua i 5.MW/Ua - wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych; dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie garaży i pomieszczeń gospodarczych, jako wbudowanych w budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe;
- 4) zakaz lokalizowania:
  - a) w obrębie terenu 1.MW/Ua, w granicach nieruchomości położonych przy ul. Nowickiego, oraz terenu 9.MW/Ua - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy,
  - b) w obrębie terenów 2.MW/Ua, 3.MW/Ua oraz terenu 1.MW/Ua w granicach nieruchomości położonych przy Placu Wolności - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż cztery kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 15 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną a także więcej niż 6 m wysokości dla budynków z dachami spadzistymi i więcej niż 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi,
  - c) w obrębie terenów 4.MW/Ua i 5.MW/Ua - budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 10 m, przy czym dla budynków lokalizowanych w pierzei ul. H. Sawickiej wysokość do kalenicy należy mierzyć przy wejściach do budynków sytuowanych od strony tej ulicy,



d) w obrębie terenu 6.MW/Ua:

- w pasie terenu położonym w odległości 20 m od linii rozgraniczających dróg 14.KDD i 1.KDG oraz w pasie terenu położonym w odległości 30 m od linii rozgraniczającej drogi 5.KDZ - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż cztery kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 15 m,
- na terenach pozostałych, niewymienionych w tir. 1 - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m,
- budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną a także więcej niż 6 m wysokości dla budynków z dachami spadzistymi i więcej niż 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi,

e) w obrębie terenów 7.MW/Ua i 8.MW/Ua - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną a także więcej niż 6 m wysokości dla budynków z dachami spadzistymi i więcej niż 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi;

- 5) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 6) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym; dla budynków garażowych lokalizowanych w granicach terenów 3.MW/Ua, 6.MW/Ua i 7.MW/Ua dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 7) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3, 4, 5 i 6 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry; ponadto, niezależnie od określonej w pkt 4 maksymalnej liczby kondygnacji, dopuszcza się adaptację istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu poddaszy nieużytkowych na funkcje mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe;
- 8) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach dachówki cementowej w odcieniach czerwieni lub pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 10) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów MW/Ua dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów MW/Ua ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 18. 1.** W granicach terenów zabudowy o charakterze śródmiejskim oznaczonych symbolami **1.M(U)a**, **2.M(U)a** i **3.M(U)a** obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych, przy czym w granicach terenów M(U)a dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie, jako wbudowanych w budynki mieszkaniowo-usługowe.

2. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zachowanie ustaleń § 6.

3. Dla terenów M(U)a ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.M(U)a i 3.M(U)a -  $i=1,0$ ,
  - b) w obrębie terenu 2.M(U)a -  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenów 1.M(U)a i 3.M(U)a - 25%,
  - b) w obrębie terenu 2.M(U)a - 40%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenów M(U)a - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 2) obowiązek kształtowania - w obrębie terenów M(U)a - pierzei wzdłuż ich granic z terenami dróg 4.KDZ i 10.KDD, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony tych dróg obowiązkowo winny wypełniać co najmniej w 60% szerokość frontu działki;
- 3) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 4) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 5) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 6) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry; ponadto, niezależnie od określonej w pkt 3 maksymalnej liczby kondygnacji, dopuszcza się adaptację istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu poddaszy nieużytkowych na funkcje mieszkalne lub mieszkalno-usługowe;
- 7) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (nartzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (nartzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub

usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;

- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach dachówki cementowej w odcieniach czerwieni lub pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

5. W obrębie terenów M(U)a dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Dla terenów M(U)a ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) w obrębie terenów 1.M(U)a i 3.M(U)a - szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 450 m<sup>2</sup>,
  - b) w obrębie terenu 2.M(U)a - szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 19. 1.** W granicach terenów zabudowy o charakterze śródmiejskim oznaczonych symbolami **1.M/Ua**, **2.M/Ua**, **3.M/Ua** i **4.M/Ua** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, przy czym w granicach terenów M/Ua dopuszcza się zarówno lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej jak i usługowej.

2. W granicach terenu 3.M/Ua dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego, przy zachowaniu wysokości budynków do 10 m.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów M/Ua ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,0$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 25%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

5. Dla terenów M/Ua - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1, przy czym w granicach terenu 3.M/Ua, w obrębie działek niezabudowanych w dniu wejścia w życie ustaleń planu, dla których wyznaczono dwie ściśle określone linie zabudowy, nowe budynki należy lokalizować w pierwszej kolejności wzdłuż ściśle określonej linii zabudowy od strony terenu drogi 4.KDZ;
- 2) obowiązek kształtowania w obrębie terenów M/Ua pierzei wzdłuż ich granic z terenami dróg 4.KDZ, 10.KDD i ciągu pieszo-jezdnego 22.KDX, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony tych dróg i ciągu pieszo-jezdnego obowiązkowo winny wypełniać co najmniej w 60% szerokość frontu działki;
- 3) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m (przy czym

dla budynków lokalizowanych w pierzejach ulic Traugutta i Świerczewskiego wysokość do kalenicy oraz liczbę kondygnacji nadziemnych należy mierzyć przy wejściach do budynków sytuowanych od strony tych ulic) oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;

- 4) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 5) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączy nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 6) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry; ponadto, niezależnie od określonej w pkt 3 maksymalnej liczby kondygnacji, dopuszcza się adaptację istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu poddaszy nieużytkowych na funkcje mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe;
- 7) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach dachówki cementowej w odcieniach czerwieni lub pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów M/Ua dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów M/Ua ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) w obrębie terenów 1.M/Ua, 2.M/Ua, 4.M/Ua - szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 500 m<sup>2</sup>,
  - b) w obrębie terenu 3.M/Ua - szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 20. 1.** W granicach terenów zabudowy o charakterze śródmiejskim oznaczonych symbolami **1.MN(U)a**, **2.MN(U)a**, **3.MN(U)a** i **4.MN(U)a** obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych, przy czym w granicach terenów MN(U)a dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie, jako wbudowanych w budynki mieszkaniowo-usługowe.

2. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

3. Dla terenów MN(U)a ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenów MN(U)a - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 3) obowiązek kształtowania - w obrębie terenu 2.MN(U)a - pierzei wzdłuż jego granicy z terenem drogi 1.KDZ, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony drogi 1.KDZ obowiązkowo winny wypełniać co najmniej w 60% szerokość frontu działki;
- 4) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 5) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 6) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 7) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 3, 4, 5 i 6 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 8) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach dachówki cementowej w odcieniach czerwieni lub pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 10) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

5. W granicach terenów MN(U)a dopuszcza się:

- 1) sytuowanie zabudowy bliźniaczej - zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 1 - w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) w obrębie terenów 1.MN(U)a i 2.MN(U)a - sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 3 m na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Dla terenów MN(U)a ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 14 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

§ 21. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW**, **2.MW**, **3.MW** i **4.MW** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. W obrębie terenów MW dopuszcza się lokalizację zespołów garaży i parkingów.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów MW ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenu 1.MW = 1,0,
  - b) w obrębie terenów 2.MW, 3.MW i 4.MW -  $i=1,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 25%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

5. Dla terenów MW - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) w obrębie terenu 1.MW - budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną a także więcej niż 6 m wysokości dla budynków z dachami spadzistymi i więcej niż 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi,
  - b) w obrębie terenu 2.MW - budynków mieszkalnych posiadających więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych i o wysokości przekraczającej wymiar 16 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 4,5 m wysokości,
  - c) w obrębie terenu 3.MW - budynków mieszkalnych posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 12 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 4,5 m wysokości,
  - d) w obrębie terenu 4.MW - budynków mieszkalnych posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 14 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną a także więcej niż 7 m wysokości dla budynków z dachami spadzistymi i więcej niż 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi;
- 3) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach:
  - a) w obrębie terenów 1.MW i 4.MW - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, z kalenicą równoległą do ściśle określonej linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich na budynkach garażowych jednak wyłącznie poza wydzielonym ściśle określonymi liniami zabudowy obszarem istniejącego historycznego zespołu zabudowy wielorodzinnej w granicach terenu 4.MW,
  - b) w obrębie terenów 2.MW, 3.MW - dachów płaskich;

- 5) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3 i 4 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi; w granicach terenów 1.MW i 4.MW dopuszcza się stosowanie podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów MW dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów MW ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) w obrębie terenu 1.MW - szerokości frontu nie mniejszej niż - 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) w obrębie terenów 2.MW, 3.MW i 4.MW - szerokości frontu nie mniejszej niż - 20 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 22.1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW(U)**, **2.MW(U)**, **3.MW(U)**, **4.MW(U)**, **5.MW(U)**, **6.MW(U)**, **7.MW(U)**, **8.MW(U)**, **9.MW(U)**, **10.MW(U)**, **11.MW(U)**, **12.MW(U)**, **13.MW(U)**, **14.MW(U)**, **15.MW(U)** i **16.MW(U)** obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych.

2. W obrębie terenów MW(U) dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy zachowaniu wysokości budynków do 10 m;
- 2) lokalizację zespołów garaży i parkingów.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów MW(U) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.MW(U) i 15.MW(U) -  $i=0,7$ ,
  - b) w obrębie terenów 2.MW(U), 3.MW(U), 4.MW(U), 5.MW(U), 6.MW(U), 7.MW(U), 8.MW(U), 9.MW(U), 10.MW(U), 11.MW(U), 12.MW(U), 13.MW(U), 14.MW(U) i 16.MW(U) -  $i=1,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 25%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

5. Dla terenów MW(U) - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) w obrębie terenów 1.MW(U) i 15.MW(U) - budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy,
  - b) w obrębie terenów 2.MW(U), 3.MW(U), 4.MW(U), 5.MW(U), 6.MW(U), 7.MW(U), 8.MW(U), 9.MW(U), 10.MW(U), 11.MW(U), 12.MW(U) i 13.MW(U) - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż cztery kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 16 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną a także więcej niż 6 m wysokości dla budynków z dachami spadzistymi i więcej niż 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi,
  - c) w obrębie terenu 14.MW(U) - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych, z ostatnią kondygnacją w formie poddasza użytkowego, i o wysokości przekraczającej wymiar 18 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 4,5 m wysokości,
  - d) w obrębie terenu 16.MW(U) - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 12 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 4,5 m wysokości;
- 3) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach:
  - a) w obrębie terenów 1.MW(U), 2.MW(U), 3.MW(U), 4.MW(U), 5.MW(U), 6.MW(U), 7.MW(U), 8.MW(U), 9.MW(U), 10.MW(U), 11.MW(U), 12.MW(U) i 13.MW(U) - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, z kalenicą równoległą do ściśle określonej linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich na budynkach garażowych,
  - b) w obrębie terenu 14.MW(U) - dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni,
  - c) w obrębie terenu 15.MW(U) - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, z kalenicą równoległą do ściśle określonej linii zabudowy,
  - d) w obrębie terenu 16.MW(U) - dachów płaskich;
- 5) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3 i 4 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego); w granicach terenów 1.MW(U) i 15.MW(U) dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;



8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów MW(U) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów MW(U) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 20 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 23.** 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MW/U** i **2.MW/U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych.

2. W obrębie terenów MW/U dopuszcza się:

- 1) remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w granicach terenu 1.MW/U dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego, przy zachowaniu wysokości budynków do 10 m;
- 3) lokalizację zespołów garaży i parkingów.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów MW/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenu 1.MW/U -  $i=1,5$ ,
  - b) w obrębie terenu 2.MW/U -  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenu 1.MW/U - 25%,
  - b) w obrębie terenu 2.MW/U - 50%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

5. Dla terenów MW/U - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) w obrębie terenu 1.MW/U - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 14 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości dla budynków z dachami spadzistymi i więcej niż 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi,
  - b) w obrębie terenu 2.MW/U - budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości dla budynków z dachami spadzistymi i więcej niż 4,5 m dla budynków z dachami płaskimi;

- 3) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, z kalenicą równoległą do ściśle określonej linii zabudowy, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich na budynkach garażowych oraz budynkach, o których mowa w ust. 2 pkt 2;
- 5) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3 i 4 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) 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 do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów MW/U dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów MW/U ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 20 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 24. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN i 50.MN** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenów MN dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zagrodowej, przy zachowaniu wysokości budynków do 10 m.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów MN ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN i 50.MN -  $i=0,4$ ,
  - b) w obrębie terenu 22.MN -  $i=0,3$ ,
  - c) w obrębie terenów 18.MN, 19.MN, 20.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 33.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN i 42.MN -  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:

- a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN i 50.MN - 50%,
- b) w obrębie terenu 22.MN - 60%,
- c) w obrębie terenów 18.MN, 19.MN, 20.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 33.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN i 42.MN - 40%.

5. Dla terenów MN - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) zakaz lokalizowania:

- a) w obrębie terenów 19.MN, 20.MN, 21.MN, 23.MN, 24.MN, 27.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN i 50.MN - zabudowy mieszkalnej szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 22.MN, 25.MN i 26.MN - zabudowy mieszkalnej szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym,
- c) w obrębie terenów 28.MN, 29.MN, 30.MN, 33.MN i 39.MN - zabudowy mieszkalnej wolnostojącej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie szeregowym lub bliźniaczym;

2) zakaz lokalizowania na jednej, wydzielonej działce budowlanej w obrębie terenów 8.MN, 10.MN, 12.MN, 16.MN i 17.MN więcej niż jednego budynku, na pozostałych terenach MN dopuszcza się lokalizowanie na jednej, wydzielonej działce budowlanej maksymalnie dwóch budynków, tj. budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego lub garażowego;

3) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1, przy czym:

- a) w sytuacji gdy dla działki od strony drogi, ciągu pieszo-jezdnego lub placu publicznego wyznaczono wyłącznie nieprzekraczalną linię zabudowy odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego a tą linią nie może być większa niż 3 m,
- b) w obrębie terenów 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 15.MN i 16.MN:
  - dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ściśle określonych linii zabudowy posiadających kształt łuku wypukłego budynki należy sytuować tak, aby skrajne narożniki elewacji frontowych przylegały do tych linii,
  - dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż ściśle określonych linii zabudowy posiadających kształt łuku wklęsłego budynki należy sytuować tak, aby elewacje frontowe przylegały do tych linii co najmniej w jednym punkcie, a najdalej oddalone fragmenty elewacji frontowych znajdowały się w odległości nie większej niż 1,0 m od tych linii;

4) zakaz lokalizowania:

- a) w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN i 50.MN - budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych - z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2 - posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy,
- b) w obrębie terenów 18.MN, 19.MN, 20.MN i 21.MN - budynków mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 8,5 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 4 m wysokości;

5) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;

6) obowiązek stosowania na budynkach:

- a) lokalizowanych w obrębie terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN i 50.MN - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym - z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2,
- b) lokalizowanych w obrębie terenów 18.MN, 19.MN, 20.MN i 21.MN - dachów płaskich;
- 7) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 4, 5 i 6 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 8) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (nartzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (nartzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 10) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów MN dopuszcza się:

- 1) sytuowanie zabudowy szeregowej i bliźniaczej - zgodnie z ustaleniami ust. 5 pkt 1 lit. a i lit. c - w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych - z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2 - zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 3 m na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Dla terenów MN ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
- a) szerokości frontu nie mniejszej niż:
- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 20 m,
  - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 14 m,
- b) powierzchni nie mniejszej niż:
- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 1 000 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 25. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN(U), 2.MN(U), 3.MN(U), 4.MN(U), 5.MN(U), 6.MN(U), 7.MN(U), 8.MN(U), 9.MN(U), 10.MN(U), 11.MN(U), 12.MN(U) i 13.MN(U) obowiązuje:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów MN(U) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu wysokości budynków do 10 m.

3. Dla terenów MN(U) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.MN(U), 2.MN(U), 12.MN(U) i 13.MN(U) -  $i=0,3$ ,
  - b) w obrębie terenów 3.MN(U), 4.MN(U), 5.MN(U), 6.MN(U), 7.MN(U), 8.MN(U), 9.MN(U), 10.MN(U) i 11.MN(U) -  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenów 1.MN(U), 2.MN(U), 12.MN(U) i 13.MN(U) - 60%,
  - b) w obrębie terenów 3.MN(U), 4.MN(U), 5.MN(U), 6.MN(U), 7.MN(U), 8.MN(U), 9.MN(U), 10.MN(U) i 11.MN(U) - 40%.

4. Dla terenów MN(U) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania:
  - a) w obrębie terenów 1.MN(U), 2.MN(U), 10.MN(U), 11.MN(U) i 12.MN(U) - zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
  - b) w obrębie terenów 3.MN(U), 4.MN(U), 5.MN(U), 6.MN(U), 7.MN(U), 8.MN(U) i 9.MN(U) - zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej wolnostojącej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w układzie szeregowym lub bliźniaczym,
  - c) w obrębie terenu 13.MN(U) - zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w układzie wolnostojącym;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej, wydzielonej działce budowlanej więcej niż dwóch budynków, tj. budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz budynku gospodarczego lub garażowego, przy czym ustalenie to nie dotyczy terenów 1.MN(U) i 13.MN(U);
- 3) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1, przy czym w sytuacji gdy dla działki wyznaczono wyłącznie nieprzekraczalną linię zabudowy odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego a tą linią nie może być większa niż 3 m;
- 4) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 5) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 6) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 7) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 4, 5 i 6 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 8) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (nartzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (nartzutowego);

- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 10) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

5. W obrębie terenów MN(U) dopuszcza się:

- 1) sytuowanie zabudowy szeregowej i bliźniaczej - zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 1 lit. b i lit. c - w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 3 m na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Dla terenów MN(U) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) szerokości frontu nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 20 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 14 m,
    - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 10 m,
  - b) powierzchni nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 1 000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 500 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 26. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U i 18.MN/U** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla usług nieuciążliwych, przy czym w granicach terenów MN/U dopuszcza się zarówno lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej jak i usługowej.

2. W granicach terenów MN/U dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu wysokości budynków do 10 m.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów MN/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U i 18.MN/U -  $i=0,4$ ,
  - b) w obrębie terenów 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U i 17.MN/U -  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U i 18.MN/U - 50%,
  - b) w obrębie terenów 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U i 17.MN/U - 40%.

5. Dla terenów MN/U - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania:
  - a) w obrębie terenów 1.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U i 18.MN/U - zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolnostojącym,
  - b) w obrębie terenów 2.MN/U, 3.MN/U, 6.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U i 17.MN/U - zabudowy szeregowej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej, wydzielonej działce budowlanej w obrębie terenu 1.MN/U więcej niż dwóch odrębnych budynków;
- 3) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 4) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 5) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 6) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym oraz z dopuszczeniem stosowania na altanach dachów wielospadowych;
- 7) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 4, 5 i 6 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 8) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu oraz strzech i innych podobnych materiałów naturalnych;
- 10) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów MN/U dopuszcza się:

- 1) sytuowanie zabudowy bliźniaczej - zgodnie z ustaleniami ust. 5 pkt 1 lit. b - w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości mniejszej niż 3 m na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Dla terenów MN/U ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) szerokości frontu nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 14 m,
  - b) powierzchni nie mniejszej niż:
    - dla zabudowy wolnostojącej - 1 000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

§ 27.1. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.RM**, **2.RM**, **3.RM** i **4.RM** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy zagrodowej.

2. W granicach terenów RM dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenów RM ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 30%.

4. Dla terenów RM ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkalnej szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym;
- 2) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1, przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku mieszkalnego a nieprzekraczalną linią zabudowy nie może być większa niż 5 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m;
- 4) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 5) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania stodoł oraz budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 6) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 3, 4 i 5 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 7) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych, inwentarskich i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.



5. Dla terenów RM ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż 3 000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

§ 28. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1.U(MN) i 2.U(MN) obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1.U(MN) dopuszcza się remont, rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejącej stacji paliw.

3. Dla terenów U(MN) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%.

3. Dla terenów U(MN) ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 2) zakaz lokalizowania budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych i mieszkalnych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 10 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 3) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach:
  - a) w obrębie terenu 1.U(MN) - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym,
  - b) w obrębie terenu 2.U(MN) - dachów płaskich lub dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 5) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3 i 4 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

4. W obrębie terenów U(MN) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Dla terenów U(MN) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 29. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.U, 11.U, 12.U, 13.U, 14.U, 15.U, 16.U, 17.U, 18.U, 19.U, 20.U** i **21.U** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych.

2. W granicach terenów U dopuszcza się:

- 1) w obrębie terenu 1.U - zachowanie funkcji mieszkaniowej w zabytkowym budynku wiatraka holenderskiego, z możliwością jej zamiany na funkcję mieszkalno-usługową;
- 2) w obrębie terenów - 3.U, 13.U i 21.U dopuszcza się lokalizację stacji paliw.

3. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

4. Dla terenów U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.U i 14.U -  $i=0,3$ ,
  - b) w obrębie terenów 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 12.U, 13.U, 18.U, 19.U, 20.U i 21.U -  $i=0,5$ ,
  - c) w obrębie terenów 9.U, 10.U, 15.U i 17.U -  $i=1,0$ ,
  - d) w obrębie terenów 11.U i 16.U -  $i=0,7$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż:
  - a) w obrębie terenów 1.U, 2.U, 8.U, 9.U, 14.U, 19.U i 20.U - 35%,
  - b) w obrębie terenów 3.U, 7.U, 12.U, 13.U, 16.U, 18.U i 21.U - 25%,
  - c) w obrębie terenów 4.U, 5.U, 6.U, 10.U, 11.U, 15.U i 17.U - 15%.

5. Dla terenów U - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1, przy czym w obrębie terenu 9.U dopuszcza się odtworzenie historycznych budynków (lub budowę innych budynków wpisujących się w obrysy budynków historycznych) poza wyznaczonymi w planie ściśle określonymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) zakaz lokalizowania:
  - a) w obrębie terenów 1.U i 9.U - zabudowy o wysokości innej niż wysokość istniejących na tych terenach budynków zabytkowych,
  - b) w obrębie terenów 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 12.U, 13.U, 14.U, 18.U, 19.U, 20.U i 21.U - budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 10 m,
  - c) w obrębie terenów 7.U i 8.U - budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 14 m,
  - d) w obrębie terenu 10.U - budynków o wysokości przekraczającej wymiar 8 m,
  - e) w obrębie terenów 2.U, 11.U, 15.U, 16.U i 17.U - budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 12 m;

- 3) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach:
  - a) w obrębie terenów 1.U i 9.U - dachów o kącie nachylenia połaci zgodnym z występującymi na tych terenach spadkami dachów na budynkach zabytkowych,
  - b) w obrębie terenów 2.U, 8.U, 14.U, 18.U, 19.U i 20.U - dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym,
  - c) w obrębie terenów 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 11.U, 12.U, 13.U, 15.U, 16.U, 17.U i 21.U - dachów płaskich lub dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym,
  - d) w obrębie terenu 10.U - dachów płaskich;
- 5) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3 i 4 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. W obrębie terenów 3.U, 9.U, 11.U i 18.U dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów U ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) w obrębie terenu 1.U, 7.U, 8.U, 11.U, 12.U, 13.U, 15.U, 16.U i 21.U - szerokości frontu działki nie mniejszej niż - 25 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż - 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) w obrębie terenów 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 14.U, 17.U, 18.U, 19.U i 20.U - szerokości frontu działki nie mniejszej niż - 18 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż - 800 m<sup>2</sup>,
  - c) w obrębie terenu 9.U - szerokości frontu działki nie mniejszej niż - 50 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż - 20 000 m<sup>2</sup>,
  - d) w obrębie terenu 10.U - szerokości frontu działki nie mniejszej niż - 10 m oraz powierzchni działki nie mniejszej niż - 200 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 30. 1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.UO** obowiązuje przeznaczenie dla usług oświaty.

2. Dla terenu 1.UO ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej -  $i=0,5$ ;

2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 30%.

3. Dla terenu 1.UO ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 2) zakaz lokalizowania budynków usługowych posiadających więcej niż cztery kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 16 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 3) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 4) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 5) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3 i 4 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie cegły licowej lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach dachówki cementowej w odcieniach czerwieni lub pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z siatki stalowej.

4. Dla terenu 1.UO ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 31. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.UK** i **2.UK** obowiązuje przeznaczenie dla obiektów kultu religijnego.

2. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

3. Dla terenów UK ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 30%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

4. Dla terenów UK - z zastrzeżeniem przestrzegania ustaleń § 6 - ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 2) zakaz lokalizowania nowych budynków posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 6 m;
- 3) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 4) obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 5) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 2, 3 i 4 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 6) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków oraz innych budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 6;
- 7) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni, przy czym dla budynków lokalizowanych w granicach terenu 1.UK obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach dachówki cementowej lub pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

5. Dla terenów UK ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 32. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.UC** i **2.UC** obowiązuje przeznaczenie dla usług z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2. Dla terenów UC ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej -  $i=0,7$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 15;
- 3) obowiązek wprowadzenia co najmniej pojedynczych rzędów drzew liściastych, z wyłączeniem topoli, wzdłuż granic terenu 1.UC z terenem 24.MN oraz terenu 2.UC z terenem 1.MW/U.

3. Dla terenów UC ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości przekraczającej wymiar 14 m;
- 2) obowiązek stosowania na budynkach dachów płaskich lub dachów symetrycznych dwuspadowych albo wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 3) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 i

2 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;

- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym lub okładzin ze szkła lub blachy;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

4. Dla terenów UC ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 33. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.UTS, 2.UTS, 3.UTS, 4.UTS, 5.UTS, 6.UTS, 7.UTS, 8.UTS, 9.UTS, 10.UTS, 11.UTS** i **12.UTS** obowiązuje przeznaczenie dla usług turystyki, sportu i rekreacji.

2. W granicach terenów 4.UTS, 6.UTS, 7.UTS, 9.UTS i 11.UTS dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego wzdłuż Jeziora Ryńskiego.

3. Dla terenu **1.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 60%;
- 3) wymóg zagospodarowania terenu zielenią niską, z dopuszczeniem urządzenia: boisk, ścianek wspinaczkowych, tras do jazdy na rolkach i rowerach, toru saneczkowego, lodowiska i innych terenowych urządzeń sportowych, a także dojść i dojazdów oraz lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 4;
- 4) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku usługowego służącego do celów turystyczno-sportowo-rekreacyjnych;
- 5) obowiązek dostosowania budynku do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 6) zakaz lokalizowania budynku posiadającego więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 10 m;
- 7) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 8) obowiązek zastosowania na budynku dachu symetrycznego dwuspadowego, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym;
- 9) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego);
- 10) zakaz zastosowania na pokrycie dachu materiału innego niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 11) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z siatki stalowej.

4. Dla terenu **2.UTS** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 3) obowiązek zachowania istniejącego tarasowego ukształtowania terenu, stanowiącego - jako pozostałość dawnych winnic krzyżackich - relikw dziedzictwa kulturowego, z jego adaptacją na widownię służyącą do organizacji koncertów i innych imprez plenerowych;
- 4) wymóg zagospodarowania terenu zielenią niską, z dopuszczeniem wprowadzenia niewielkich grup zieleni wysokiej lub szpalerów drzew wzdłuż ścieżek i dróg oraz wzdłuż granic terenu 2.UTS;
- 5) zakaz lokalizowania budynków, z wyjątkiem możliwości budowy u podnóża tarasów - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy:
  - a) estrady przeznaczonej do prowadzenia koncertów i innych imprez plenerowych, o wysokości do 25 m, z dachem o kształcie dowolnym,
  - b) budynku z niezbędnym zapleczem szatniowo-sanitarnym, częściowo ukrytego w ziemi, o maksymalnej wysokości do 5 m, z dachem płaskim;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków.

5. Dla terenu 3.UTS ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie: zajazdu, restauracji, hotelu, motelu, ośrodka wypoczynkowego i innych budynków służących do celów turystyczno-sportowo-rekreacyjnych oraz parkingów, dojazdów, boisk i innych terenowych urządzeń sportowych, jednak bez możliwości lokalizowania od strony drogi 1.KDG i 2.KDL domków kempingowych;
- 4) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 5) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,
  - b) domków kempingowych, budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 6 m;
- 6) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 7) obowiązek zastosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 8) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji domków kempingowych, budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 9) zakaz zastosowania na pokrycie dachów materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 10) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką

stalową lub płotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z siatki stalowej.

6. Dla terenów **4.UTS**, **5.UTS** i **6.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie ośrodków sportowo-wypoczynkowo-rekreacyjnych, w tym budowy zarówno obiektów o większej kubaturze jak i małych domków kempingowych oraz parkingów, dojazdów, boisk i innych terenowych urządzeń sportowych, a ponadto w granicach terenu 4.UTS plaż nad wodami, pomostów i kąpielisk;
- 4) w granicach terenu 6.UTS dopuszcza się:
  - a) remont, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń wodnych i melioracji wodnych,
  - b) lokalizację funkcji bezpośrednio związanych z usługami sportu i rekreacji, takich jak: gastronomia, hotelarstwo i turystyka kwalifikowana, a ponadto dopuszcza się uzupełniające przeznaczenie obiektów na mieszkania dla personelu;
- 5) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 6) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków usługowych i budynków służących do przechowywania i remontu sprzętu sportowego i wodnego posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m,
  - b) domków kempingowych, budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 6 m;
- 7) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 8) obowiązek zastosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 9) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 6, 7 i 8 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 10) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji domków kempingowych, budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 11) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu oraz strzech i innych podobnych materiałów naturalnych;
- 12) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z siatki stalowej.

7. Dla terenu **7.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:



- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,0$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie: ośrodków sportowo-wypoczynkowo-rekreacyjnych, w tym budowy zarówno obiektów o większej kubaturze jak i małych domków kempingowych, budynków hotelowych, centrum hotelowo-kongresowego, portu żeglarskiego, dojść, dojazdów, parkingów, boisk i innych terenowych urządzeń sportowych, plaż nad wodami, nabrzeży, pomostów, przystani, kąpielisk;
- 4) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 5) zakaz lokalizowania:
  - a) budynków usługowych posiadających więcej niż cztery kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) oraz o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m,
  - b) budynków służących do przechowywania i remontu sprzętu sportowego i wodnego posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m,
  - c) domków kempingowych, budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 6 m;
- 6) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 7) obowiązek zastosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 8) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji domków kempingowych, budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu oraz strzech i innych podobnych materiałów naturalnych;
- 10) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z siatki stalowej.

8. Dla terenu **8.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=1,0$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) dopuszcza się:
  - a) remont, rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejącego budynku usługowego - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy - przy czym dla budynku tego należy zachować wysokość do 10 m,
  - b) budowę terenowych urządzeń sportowych, dojść, dojazdów i parkingów;
- 4) obowiązek zastosowania na budynku dachu symetrycznego dwuspadowego, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;

- 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 6) zakaz zastosowania na pokrycie dachu materiałów innych niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

9. Dla terenu **9.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) dopuszcza się:
  - a) remont, rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,
  - b) lokalizację budynków usługowych służących do celów turystyczno-sportowo-rekreacyjnych, terenowych urządzeń sportowych, dojazdów, dojazdów i parkingów,
  - c) remont, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń wodnych;
- 4) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 5) zakaz lokalizowania budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10 m;
- 6) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 7) obowiązek zastosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 8) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 5, 6 i 7 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 9) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 10) zakaz zastosowania na pokrycie dachów materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 11) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

10. Dla terenu **10.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20;

- 3) wymóg zagospodarowania terenów zielenią niską i wysoką oraz terenowymi obiektami sportowymi, w tym boiskiem z dopuszczeniem lokalizacji budynku, o którym mowa w pkt 4;
- 4) dopuszcza się - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy - lokalizację budynku o funkcji szatniowo-sanitarnej, o wysokości nieprzekraczającej 6 m, z dachem dwuspadowym lub kopertowym, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym, oraz obiektów małej architektury;
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z siatki stalowej.

11. Dla terenu **11.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,8$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 4) dopuszcza się:
  - a) remont, rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących budynków, w tym budynku centrum żeglarstwa z kapitanatem portu oraz budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy - przy czym dla budynków tych należy zachować wysokość do 10 m,
  - b) budowę bulwarów, amfiteatru, terenowych urządzeń sportowych, dojeżdż, dojazdów i parkingów oraz elementów małej architektury związanej z wykorzystaniem umocnienia skarpy przed erozją,
  - c) remont, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń wodnych oraz budowę nabrzeży;
- 5) obowiązek zastosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 6) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 7) zakaz zastosowania na pokrycie dachów materiałów innych niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 8) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywopłotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

12. Dla terenu **12.UTS** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,4$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 40%;
- 3) wymóg zagospodarowania terenu zielenią niską, z dopuszczeniem urządzenia: plaż nad wodami, parkingów, boisk i innych terenowych urządzeń sportowych, a także parkingów, dojeżdż i dojazdów oraz lokalizacji budynku o którym mowa w pkt 4;

- 4) zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku usługowego służącego do celów turystyczno-sportowo-rekreacyjnych;
- 5) obowiązek dostosowania budynku do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 6) zakaz lokalizowania budynku posiadającego więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości przekraczającej wymiar 10 m;
- 7) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 8) obowiązek zastosowania na budynku dachu symetrycznego dwuspadowego, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, z kalenicą główną równoległą do ciągu pieszo-rowerowego 1.KDR;
- 9) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego);
- 10) zakaz zastosowania na pokrycie dachu materiału innego niż dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 11) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń azurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z siatki stalowej.

13. Dla terenów UTS ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) w obrębie terenu 1.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 5 000 m<sup>2</sup>,
  - b) w obrębie terenu 2.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 100 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 9 000 m<sup>2</sup>,
  - c) w obrębie terenów 3.UTS, 4.UTS, 5.UTS i 6.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 60 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 10 000 m<sup>2</sup>,
  - d) w obrębie terenu 7.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 120 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 20 000 m<sup>2</sup>,
  - e) w obrębie terenu 8.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 11 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 000 m<sup>2</sup>,
  - f) w obrębie terenu 9.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 2 000 m<sup>2</sup>,
  - g) w obrębie terenu 10.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 100 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 15 000 m<sup>2</sup>,
  - h) w obrębie terenu 11.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 12 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 500 m<sup>2</sup>,
  - i) w obrębie terenu 12.UTS - szerokości frontu nie mniejszej niż - 25 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 4 000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 34. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.Uz**, **2.Uz**, **3.Uz**, **4.Uz** i **5.Uz** obowiązuje przeznaczenie dla usług nieuciążliwych i zieleni towarzyszącej.

2. W granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

3. Dla terenu **1.Uz** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych usług handlowych oraz tymczasowego parkingu, związanych z funkcjonowaniem cmentarza w okresach świątecznych;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie zielenią niską i wysoką; dopuszcza się wprowadzenie nawierzchni zwirowej na 30% powierzchni całego terenu;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień miejscowy (narzutowy), cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym.

4. Dla terenu **2.Uz** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie całego terenu jako parku hotelowego przy dawnym zamku krzyżackim, ze zbiornikiem wodnym, urządzeniami sportowymi, niewielkim parkingiem, lądowiskiem dla helikopterów, miejscem do organizacji grilla i sezonowego ogródka restauracyjnego, itp.;
- 2) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień miejscowy (narzutowy), cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 3) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

5. Dla terenów **3.Uz** i **4.Uz** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,1$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,35$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 5) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 6) zakaz lokalizowania budynków usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 8 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 7) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 8) obowiązek zastosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połąci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym;
- 9) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 10) zakaz zastosowania na pokrycie dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 11) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub płotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

6. Dla terenu **5.Uz** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,3$ ;

- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 3) wymóg zagospodarowania terenu zielenią niską, z możliwością urządzenia: boisk i innych terenowych urządzeń sportowych;
- 4) wymóg wprowadzenia rzędów drzew liściastych, z wyłączeniem topoli, wzdłuż granicy terenu 5.Uz z terenem drogi 55.KDW;
- 5) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 6) zakaz lokalizowania budynków usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 7) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 8) obowiązek zastosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 9) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego);
- 10) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 11) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m; dla boisk sportowych dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, wykonanych z siatki stalowej.

7. Dla terenów Uz ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) w obrębie terenu 1.Uz - szerokości frontu nie mniejszej niż - 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 800 m<sup>2</sup>,
  - b) w obrębie terenu 2.Uz - szerokości frontu nie mniejszej niż - 25 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 2 000 m<sup>2</sup>,
  - c) w obrębie terenów 3.Uz i 4.Uz - szerokości frontu nie mniejszej niż - 17 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 500 m<sup>2</sup>,
  - d) w obrębie terenu 5.Uz - szerokości frontu nie mniejszej niż - 40 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 5 000 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 35. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.P/U**, **2.P/U** i **3.P/U** obowiązuje przeznaczenie na cele przemysłowo-produkcyjno-składowe i usługowe.

2. W granicach terenu 1.P/U dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Dla terenów P/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej:
  - a) w obrębie terenów 1.P/U i 3.P/U -  $i=0,5$ ,
  - b) w obrębie terenu 2.P/U -  $i=0,8$ ;

- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej:
  - a) w obrębie terenów 1.P/U i 3.P/U - 20%,
  - b) w obrębie terenu 2.P/U - 10%;
- 3) obowiązek wprowadzenia co najmniej pojedynczych rzędów drzew liściastych, z wyłączeniem topoli, wzdłuż granic terenu 3.P/U z terenami 17.MN/U i 19.KDD.

4. Dla terenów P/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania:
  - a) w obrębie terenów 1.P/U i 3.P/U - budynków posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne oraz o wysokości przekraczającej wymiar 10 m,
  - b) w obrębie terenu 2.P/U - budynków posiadających więcej niż trzy kondygnacje nadziemne oraz o wysokości przekraczającej wymiar 12 m;
- 2) obowiązek stosowania na budynkach dachów płaskich lub dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 3) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1 i 2 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem okładzin ze szkła lub blachy;
- 5) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów w kolorach innych niż odcienie czerwieni;
- 6) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

5. Dla terenów P/U ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 30 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 1 500 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 36. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ML, 2.ML, 3.ML, 4.ML, 5.ML, 6.ML, 7.ML i 8.ML** obowiązuje przeznaczenie dla zabudowy rekreacji indywidualnej.

2. Dla terenów ML ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej -  $i=0,3$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 60%;
- 3) dla działek niespełniających ustaleń pkt 1 i 2 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu.

3. Dla terenów ML ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków rekreacji indywidualnej w układzie wolnostojącym;
- 2) zakaz lokalizowania na jednej, wydzielonej działce budowlanej:
  - a) w obrębie terenów 1.ML, 2.ML, 3.ML i 4.ML - więcej niż jednego budynku,
  - b) w obrębie terenów 5.ML, 6.ML, 7.ML i 8.ML - więcej niż dwóch budynków, tj. budynku rekreacji indywidualnej oraz budynku gospodarczego lub garażowego;

- 3) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1, przy czym w sytuacji gdy dla działki wyznaczono wyłącznie nieprzekraczalną linię zabudowy odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku rekreacji indywidualnej a tą linią nie może być większa niż 3 m;
- 4) zakaz lokalizowania budynków rekreacji indywidualnej posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 8 m oraz budynków gospodarczych i garażowych - dopuszczonych w obrębie terenów 5.ML, 6.ML, 7.ML i 8.ML - posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości;
- 5) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 6) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, przy czym budynki rekreacji indywidualnej należy orientować szczytem w kierunku linii zabudowy;
- 7) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2, 4, 5 i 6 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 8) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 9) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 10) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

4. Dla terenów ML ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej:
  - a) szerokości frontu nie mniejszej niż - 16 m,
  - b) powierzchni nie mniejszej niż:
    - w obrębie terenów 1.ML, 2.ML, 3.ML i 4.ML - 500 m<sup>2</sup>,
    - w obrębie terenów 5.ML, 6.ML, 7.ML i 8.ML - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 37. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ML/U** i **2.ML/U** obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dla usług podstawowych.

2. Dla terenów ML/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej -  $i=0,35$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia - w ramach działki budowlanej - procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%.

3. Dla terenów ML/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy szeregowej i bliźniaczej, dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie budynków w układzie wolnostojącym;



- 2) zakaz lokalizowania na jednej, wydzielonej działce budowlanej więcej niż dwóch budynków, tj. budynku rekreacji indywidualnej lub usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub usługowego;
- 3) obowiązek dostosowania budynków do - naniesionych na rysunku planu - ściśle określonych i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt. 1;
- 4) zakaz lokalizowania budynków rekreacji indywidualnej i usługowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 8 m oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż jedną kondygnację nadziemną i więcej niż 6 m wysokości do kalenicy;
- 5) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 6) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, przy czym budynki rekreacji indywidualnej i usługowe należy orientować szczytem w kierunku linii zabudowy;
- 7) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
- 8) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach gospodarczych, garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 9) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

4. Dla terenów ML/U ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej szerokości frontu nie mniejszej niż - 18 m oraz powierzchni nie mniejszej niż - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 38. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZP, 2.ZP, 3.ZP i 4.ZP** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej.

2. Na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

3. Dla terenów ZP ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenów zielenią wysoką i niską, w formie parkowej;
- 2) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 70%;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień miejscowy (narzutowy), cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym, a także urządzeń rekreacyjnych, terenowych urządzeń sportowych, dojsć i dojazdów;
- 4) dopuszcza się budowę stawów i innych zbiorników wodnych;
- 5) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno-błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną.

4. Dla terenów ZP obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 11.

**§ 39. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.Z, 2.Z, 3.Z, 4.Z, 5.Z, 6.Z, 7.Z, 8.Z, 9.Z, 10.Z, 11.Z, 12.Z, 13.Z, 14.Z, 15.Z, 16.Z, 17.Z, 18.Z, 19.Z, 20.Z, 21.Z, 22.Z i 23.Z** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie ich zarówno zielenią urządzoną, jak i pozostawienie jako tereny zieleni nieurządzonej lub użytkowanie jako tereny upraw rolnych, łąki i pastwiska.

2. Na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

3. Dla terenów Z ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie terenów zielenią wysoką i niską,
  - b) budowę stawów i innych zbiorników wodnych, z wyłączeniem terenu 21.Z,
  - c) lokalizację obiektów małej architektury, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień miejscowy (narzutowy), cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym,
  - d) budowę dojazdów i dojazdów;
- 3) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno-błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną;
- 4) w granicach terenu 2.Z obowiązuje zapewnienie widoku na zamek krzyżacki z terenów dróg 4.KDW, 5.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW i 11.KDW;
- 5) w granicach terenu 5.Z dopuszcza się urządzenie parkingu dla obsługi cmentarza, przy czym nawierzchnię parkingu należy urządzić z materiałów zapewniających odpływ wód opadowych do gruntu;
- 6) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 9.Z i 19.Z - dopuszcza się wykorzystanie terenów podmokłych pod uprawy wierzby energetycznej.

4. Dla terenów Z obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 11.

**§ 40. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZD**, **2.ZD** i **3.ZD** obowiązuje przeznaczenie na ogrody działkowe.

2. Zagospodarowanie terenów ZD następuje zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów ZD ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków o wysokości przekraczającej wymiar 6 m;
- 2) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 3) obowiązek stosowania na budynkach dachów symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połączenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 4) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz budynki, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, a niespełniające ustaleń pkt 1, 2 i 3 mogą - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu - mieć zachowane istniejące parametry;
- 5) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym, kamienia miejscowego (narzutowego) lub drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy;
- 6) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni;
- 7) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,8 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu ze sztachet drewnianych lub prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

3. Dla terenów ZD nie ustala się wskaźników zagospodarowania terenu ani szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 41. 1.** W granicach terenów otwartych położonych nad wodami, oznaczonych symbolami **1.ZPp**, **2.ZPp**, **3.ZPp**, **4.ZPp** i **5.ZPp** obowiązuje przeznaczenie na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją.

2. Na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

3. Dla terenów ZPp ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wymóg zagospodarowania terenów zielenią urządzoną niską i wysoką, w formie parkowej, z możliwością lokalizacji - na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
  - a) w obrębie terenów 1.ZPp, 2.ZPp i 3.ZPp - plaż publicznych, pomostów, przystani, dojsć, dojazdów, kąpielisk, z wymogiem zapewnienia urządzeń higieniczno-sanitarnych dla osób kąpiących się i wypoczywających, przy czym budowę budynków mieszczących takie urządzenia dopuszcza się wyłącznie poza terenami ZPp, w granicach terenów: 10.U i 12.UTS,
  - b) w obrębie terenu 4.ZPp - bulwarów, nabrzeży, 3 ogólnodostępnych pomostów, dojsć i dojazdów,
  - c) w obrębie terenu 5.ZPp - plaż nad wodami, pomostów, dojsć i dojazdów,
  - d) dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń wodnych;
- 2) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 60%;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, wykonanych wyłącznie z takich materiałów jak: drewno, kamień miejscowy (narzutowy), cegła ceramiczna otynkowana lub nietynkowana, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasto-czerwonym.

4. Dla terenów ZPp obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 11.

**§ 42. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZC**, **2.ZC**, **3.ZC**, **4.ZC** i **5.ZC** obowiązuje przeznaczenie pod cmentarze.

2. Dla terenów ZC ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązek przestrzegania w granicach terenów cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków - na rysunku planu tereny oznaczone symbolami 4.ZC i 5.ZC - ustaleń § 6;
- 2) lokalizacja nowych cmentarzy - w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZC, 2.ZC i 3.ZC - następuje z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Dla terenu **1.ZC** ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,04$ ;
- 2) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) dopuszcza się - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy - lokalizację budynku do obsługi cmentarza (np. kaplicy), o wysokości nieprzekraczającej 15 m, z dachem o kącie nachylenia połąci nie większym niż 45 stopni, krytym dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 4) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynku, o którym mowa w pkt 3, tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego);
- 5) w przypadku budowy ogrodzeń - obowiązek stosowania od strony terenów o charakterze publicznym ogrodzeń ażurowych o wysokości całkowitej od 1,0 m do 1,5 m, w formie żywoplotu w połączeniu z siatką stalową lub plotu z prętów stalowych, z dopuszczeniem słupków i podmurówki, której wysokość nie przekroczy 0,5 m.

4. Dla terenów ZC obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 11.

**§ 43. 1.** W granicach terenów nieczynnych cmentarzy historycznych, oznaczonych symbolami **1.ZPc** i **2.ZPc**, obowiązuje przeznaczenie dla zieleni urządzonej.

2. Dla terenów ZPc ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązek przestrzegania w granicach terenów dawnych cmentarzy wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustaleń § 6;
- 2) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 60%;

- 3) w obszarze dawnego cmentarza ewangelickiego - oznaczonego symbolem 1.ZPc - obowiązuje przeprowadzenie rehabilitacji i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami § 14;
- 4) w obszarze dawnego cmentarza żydowskiego - oznaczonego symbolem 2.ZPc - obowiązuje:
  - a) zagospodarowanie terenu w formie trawnika,
  - b) oznaczenie obszaru zajmowanego pierwotnie przez cmentarz, z postulowanym jego wygradzeniem,
  - c) zakaz prowadzenia prac ziemnych z uwagi na prawdopodobne pozostałości pochówków.

3. Dla terenów ZPc obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 11.

**§ 44. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZN, 2.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 5.ZN** i **6.ZN** obowiązuje przeznaczenie dla zieleni nieurządzonej, przy czym dopuszcza się użytkowanie tych terenów jako tereny upraw rolnych, łąki i pastwiska.

2. Dla terenów ZN ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem ścieżek i dróg dojazdowych do gruntów rolnych o nawierzchni przepuszczalnej, urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych oraz określonej w planie infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych, oczek wodnych, zabagnień i obszarów wodno-błotnych wraz z towarzyszącą im roślinnością wodną i nadwodną;
- 3) w obrębie terenu 3.ZN dopuszcza się urządzenie ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego wzdłuż Jeziora Ryńskiego;
- 4) w obrębie terenu 6.ZN dopuszcza się wykorzystanie terenów podmokłych pod uprawy wierzby energetycznej.

3. Dla terenów ZN obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 11.

**§ 45. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.ZL** i **2.ZL** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki leśnej.

2. Dla terenów ZL ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych i dróg dojazdowych do gruntów leśnych o nawierzchni przepuszczalnej.

**§ 46. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R** i **7.R** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki rolnej.

2. Dla terenów R ustala się zakaz budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych, dróg dojazdowych do gruntów rolnych o nawierzchni przepuszczalnej oraz określonej w planie infrastruktury technicznej.

**§ 47. 1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.WS** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej.

2. W obrębie terenu 1.WS dopuszcza się budowę urządzeń wodnych.

**§ 48. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.WS/Z** i **2.WS/Z** obowiązuje przeznaczenie na cele gospodarki wodnej i dla zieleni.

2. Na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6.

3. W obrębie terenów WS/Z dopuszcza się budowę urządzeń wodnych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych i terenów infrastruktury technicznej**

**§ 49. 1.** Tereny dróg publicznych (KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD) przeznaczone są do pełnienia funkcji komunikacyjnych.

2. Powiązania układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym zapewniać będą: obwodnica miasta Ryn w ciągu drogi krajowej nr 59 (droga główna ruchu przyspieszonego), droga krajowa nr 59 (droga główna), droga wojewódzka nr 642 (droga zbiorcza), drogi powiatowe nr 1616N, 1726N (drogi zbiorcze) i nr 1789N (droga lokalna).

3. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów i działek odbywać się będzie z przyległych dróg istniejących i nowoprojektowanych.

4. W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz zieleni na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów dróg i ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren **1.KDGP** - obwodnicy miasta Ryn w ciągu drogi krajowej nr 59 - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi krajowej, klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego, o dwóch jezdniach z dwoma pasami ruchu każda (2x2); szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 60 m;
- 2) teren **1.KDG** - ul. Partyzantów, Placu Wolności, ul. Kopernika - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi krajowej, klasy drogi głównej (z dopuszczeniem zmiany klasy na zbiorczą po wybudowaniu obwodnicy miasta Ryn w ciągu drogi krajowej nr 59), o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 25 m do 33 m (z lokalnymi zwężeniami do 11 m). W granicach terenu 1.KDG ponadto obowiązują:
  - a) zachowanie istniejących szpalerów drzew liściastych, z dopuszczeniem wymiany drzew na inne drzewa liściaste, z wyłączeniem topoli,
  - b) urządzenie drogi dla rowerów lub ciągu pieszo-rowerowego,
  - c) zachowanie ustaleń § 6 w obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) teren **1.KDZ** - ul. Nowickiego (drogi wojewódzkiej nr 642) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - od 12 m do 37 m; w granicach terenu 1.KDZ należy urządzić chodniki i drogi dla rowerów lub ciągu pieszo-rowerowe. Dla terenu 1.KDZ - objętego ochroną krajobrazową - obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 4) tereny **2.KDZ** i **3.KDZ** - ul. Partyzantów (drogi powiatowej nr 1616N) - przeznaczone są do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 20 m, przy czym plan nie ustala północnej linii rozgraniczającej terenu 2.KDZ i fragmentu północnej linii rozgraniczającej terenu 3.KDZ; w granicach terenów 2.KDZ i 3.KDZ należy urządzić chodniki. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew liściastych, z dopuszczeniem wymiany drzew na drzewa, takich gatunków jak: lipa drobnolistna, klon pospolity lub jesion wyniosły. Dla terenów 2.KDZ i 3.KDZ - objętych ochroną krajobrazową - obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 5) teren **4.KDZ** - ul. Świerczewskiego (drogi wojewódzkiej nr 642) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - od 7,5 m do 36 m; w granicach terenu 4.KDZ należy urządzić chodniki i drogi dla rowerów lub ciągu pieszo-rowerowe. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew liściastych, z dopuszczeniem wymiany drzew, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków oraz na obszarze ujętym w ewidencji zabytków (aleja przydrożna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 642) obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 6) teren **5.KDZ** - ul. Zamiejskiej (drogi powiatowej nr 1726N) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 20 m do 27 m; w granicach terenu 5.KDZ należy urządzić chodniki. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew liściastych, z dopuszczeniem wymiany drzew na drzewa takich gatunków jak: brzoza brodawkowata z domieszką klonu srebrzystego. Dla terenu 5.KDZ - objętego ochroną krajobrazową - obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 7) teren **1.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 16 m. W pasie drogowym obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
- 8) teren **2.KDL** - ul. Mazurskiej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi zbiorczej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających

- zgodnie z rysunkiem planu - od 18,5 m do 15 m (z lokalnymi zwężeniami do 12 m i poszerzeniami do 39 m);
- 9) teren **3.KDL** - ul. Ogrodowej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 12 m do 20,5 m;
  - 10) teren **4.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m;
  - 11) teren **5.KDL** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m i 16 m. W pasie drogowym obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
  - 12) teren **6.KDL** - ul. Wiejskiej (drogi powiatowej nr 1789N) - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 15 m do 16,5 m; w granicach terenu 6.KDL należy urządzić chodniki. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew liściastych, z dopuszczeniem wymiany drzew na drzewa takiego gatunku jak - lipa drobnolistna. Dla terenu 6.KDL - objętego ochroną krajobrazową - obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
  - 13) teren **1.KDD** - ul. Nowickiego - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m;
  - 14) teren **2.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m z placem do zawracania szerokości 13 m;
  - 15) teren **3.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 15 m z placem do zawracania o długości 32 m i szerokości od 18 m do 21 m. W pasie drogowym obowiązuje wprowadzenie po jednej stronie jezdni rzędu drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
  - 16) teren **4.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 15 m i 10 m. W pasie drogowym obowiązuje wprowadzenie po jednej lub obu stronach jezdni rzędu drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
  - 17) teren **5.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 15 m i 13 m. W pasie drogowym obowiązuje wprowadzenie po jednej stronie jezdni rzędu drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
  - 18) teren **6.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi lokalnej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m. W pasie drogowym obowiązuje wprowadzenie po jednej stronie jezdni rzędu drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
  - 19) teren **7.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - od 10 m do 15 m (z lokalnymi poszerzeniami), z placem do zawracania szerokości 12,5 m;
  - 20) teren **8.KDD** - ul. Hanki Sawickiej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 9 m do 15 m (z lokalnymi zwężeniami do 6 m i poszerzeniami do 18 m). Na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
  - 21) teren **9.KDD** - ul. Lipowej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 13 m;

- 22) teren **10.KDD** - ul. Traugutta - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 9 m do 22 m. Na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 23) teren **11.KDD** - ul. Konrada Wallenroda - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 13 m (z lokalnym poszerzeniem do 15 m). Na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 24) teren **12.KDD** - ul. Zielonej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 13 m do 14,5 m z placem do zawracania szerokości 20 m;
- 25) teren **13.KDD** - wschodniego odcinka ul. Ogrodowej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 18 m;
- 26) teren **14.KDD** - ul. Kościuszki - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 8 m do 13 m. Na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 27) teren **15.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - od 10 m do 16 m. Na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 28) teren **16.KDD** - ul. Polnej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 14 m (z lokalnym poszerzeniami do 28 m);
- 29) teren **17.KDD** - ul. Wiejskiej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym - od 12 m do 16 m. W pasie drogowym obowiązuje zachowanie istniejącego szpaleru drzew liściastych, z dopuszczeniem wymiany drzew na drzewa takiego gatunku jak - lipa drobnolistna. Dla terenu 17.KDD - objętego ochroną krajobrazową - obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 30) teren **18.KDD** - ul. Brzozowej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 12 m;
- 31) teren **19.KDD** - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - od 10 m do 12 m. W pasie drogowym, na jego odcinku o szerokości 12 m, obowiązuje wprowadzenie po jednej stronie jezdni rzędu drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
- 32) teren **20.KDD** - ul. Zamiejskiej - przeznaczony jest do pełnienia funkcji drogi publicznej kategorii drogi gminnej, klasy drogi dojazdowej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu - 10 m, przy czym plan nie ustala południowej i południowo-wschodniej linii rozgraniczającej drogi 20.KDD.

§ 50. Tereny **KDX** przeznaczone są do pełnienia funkcji publicznych ciągów pieszo-jezdnych, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zieleni. W granicach terenów **KDX** obowiązuje:

- 1) dla terenów **1.KDX** i **2.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **3.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 4 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 3) dla terenów **4.KDX**, **5.KDX** i **6.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);

- 4) dla terenu **7.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 4 m i 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dla terenu **8.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 5 m do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) dla terenu **9.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 4 m do 8 m (zgodnie z rysunkiem planu); na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 7) dla terenu **10.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 7 m do 10 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 8) dla terenu **11.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 5 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 9) dla terenu **12.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 10) dla terenu **13.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 11) dla terenu **14.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 12) dla terenu **15.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 13) dla terenu **16.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 4 m do 15 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 14) dla terenu **17.KDX** - południowego odcinka ul. Hanki Sawickiej - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 7 m do 14 m, z placem do zawracania szerokości 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 15) dla terenu **18.KDX** - ul. Wąskiej - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 5 m do 6 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 16) dla terenu **19.KDX** - ul. Jeziornej - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 5 m do 6 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym); na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 17) dla terenu **24.KDX** - ul. Nadbrzeżnej i ul. XX-lecia - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 9 m do 15 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania ulic Nadbrzeżnej i XX-lecia (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym); na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 18) dla terenu **21.KDX** - ul. Rybaka - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 5 m do 8 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym); na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 19) dla terenu **22.KDX** - ul. Cichej - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 6 m do 16 m (zgodnie z rysunkiem planu); na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 20) dla terenu **23.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 4 m do 10 m (zgodnie z rysunkiem planu); na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 21) dla terenu **24.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 3 m do 9,5 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym); na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 22) dla terenu **25.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 23) dla terenu **26.KDX** - ul. Krzywej - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających: na odcinku wschodnim - 6 m, na odcinku południowym - od 10 m do 11 m, na odcinku zachodnim - od 3 m do 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);



- 24) dla terenu **27.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 3 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 25) dla terenu **28.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 5,5 m do 7 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 26) dla terenu **29.KDX** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 51. Tereny **KDR** przeznaczone są do pełnienia funkcji publicznych ciągów pieszo-rowerowych, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zieleni. W granicach terenów **KDR** obowiązuje:

- 1) dla terenu **1.KDR** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 5 m do 13 m (zgodnie z rysunkiem planu) oraz zachowanie istniejących drzew rosnących wzdłuż brzegów jeziora Ołów, z dopuszczeniem ich wymiany na drzewa takie jak olchy lub inne gatunki rodzime. Na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń § 6;
- 2) dla terenu **2.KDR** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 4 m do 5 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 52. Tereny **KDW** przeznaczone są do pełnienia funkcji dróg wewnętrznych, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej oraz zieleni. W granicach terenów **KDW** obowiązuje:

- 1) dla terenu **1.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m z placem do zawracania szerokości 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 2) dla terenu **2.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 8 m z placem do zawracania szerokości 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu), przy czym dla drogi 2.KDW obowiązuje zakaz włączenia do drogi 1.KDZ;
- 3) dla terenu **3.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m z placem do zawracania szerokości 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 4) dla terenu **4.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 5) dla terenu **5.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m z placem do zawracania szerokości 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) dla terenu **6.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) dla terenu **7.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 8) dla terenu **8.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 9) dla terenu **9.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 10) dla terenu **10.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 15 m (zgodnie z rysunkiem planu) oraz wprowadzenie szpaleru drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
- 11) dla terenu **11.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 12) dla terenu **12.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m z placem do zawracania szerokości 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 13) dla terenu **13.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m z placem do zawracania szerokości 13 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 14) dla terenu **14.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 13 m (zgodnie z rysunkiem planu) oraz wprowadzenie wzdłuż jednej z granic rzędu drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
- 15) dla terenu **15.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);

- 16) dla terenu **16.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 17) dla terenu **17.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 18) dla terenu **18.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 7 m do 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 19) dla terenu **19.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 8 m do 15 m, z lokalnym zwężeniem do 6,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 20) dla terenu **20.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m z placem do zawracania szerokości 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 21) dla terenu **21.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 22) dla terenu **22.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 13 m do 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 23) dla terenu **23.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 16 m, z placem do zawracania szerokości 24 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 24) dla terenu **24.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 16 m, z placem do zawracania szerokości do 32 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 25) dla terenu **25.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 15 m do 27 m z lokalnymi poszerzeniami do 47 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 26) dla terenu **26.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 15,5 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 27) dla terenu **27.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 16 m i 10 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 28) dla terenu **28.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m z poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 29) dla terenu **29.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 8 m z placem do zawracania szerokości 19 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 30) dla terenu **30.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 8 m z placem do zawracania szerokości 12,5 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 31) dla terenu **31.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 12 m, z lokalnymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu);
- 32) dla terenu **32.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 12 m z placem do zawracania szerokości 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 33) dla terenu **33.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m z placem do zawracania szerokości 16 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 34) dla terenu **34.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 8 m z placem do zawracania szerokości 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 35) dla terenu **35.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m z placem do zawracania szerokości 12 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 36) dla terenu **36.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 7 m do 11 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 37) dla terenu **37.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 5 m z lokalnym poszerzeniem do 17 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 38) dla terenu **38.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);

- 39) dla terenu **39.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 8 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 40) dla terenu **40.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 41) dla terenu **41.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 42) dla terenu **42.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 43) dla terenu **43.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 44) dla terenu **44.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 45) dla terenu **45.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 15 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 46) dla terenu **46.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 47) dla terenu **47.KDW** - ul. Słonecznej - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 6 m do 8 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 48) dla terenu **48.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m z placem do zawracania szerokości 10 m (zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym);
- 49) dla terenu **49.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 8 m do 9 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 50) dla terenu **50.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 51) dla terenu **51.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 12 m (zgodnie z rysunkiem planu) oraz wprowadzenie po jednej stronie jezdni rzędu drzew liściastych, z wyłączeniem topoli;
- 52) dla terenu **52.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m z lokalnym poszerzeniem do 11 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 53) dla terenu **53.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - od 6 m do 9 m z placem do zawracania szerokości 22 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 54) dla terenu **54.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 55) dla terenu **55.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 56) dla terenu **56.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 57) dla terenu **57.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 58) dla terenu **58.KDW** - zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających - 10 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 53. W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.KP**, **2.KP** i **3.KP** - przeznaczonych pod place publiczne - obowiązują:

- 1) urządzenie nawierzchni utwardzonych oraz elementów małej architektury jednorodnych dla terenów wszystkich placów publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania budynków - z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5;
- 3) zapewnienie możliwości dojazdu do nieruchomości sąsiadujących z terenami KP, a nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi lub ciągu pieszo-jezdnego;

- 4) możliwość urządzenia miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) zachowanie istniejącego targowiska miejskiego, zlokalizowanego w obrębie terenu 2.KP, z dopuszczeniem budowy zadaszonych wiat, stoisk i budynku sanitarnego, przy czym wiaty, stoiska i budynek sanitarny mogą być zrealizowane zarówno, jako jedna całość lub jako osobne elementy, o maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 6 m;
- 6) zachowanie istniejącego zieleńca, zlokalizowanego w obrębie terenu 3.KP;
- 7) na obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków zachowanie ustaleń § 6.

**§ 54.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.KS**, **2.KS** i **3.KS** - przeznaczonych pod parkingi publiczne - obowiązują:

- 1) urządzenie nawierzchni utwardzonej lub żwirowej;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) możliwość lokalizowania urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) wprowadzenie - w obrębie terenów 1.KS i 2.KS, wzdłuż granicy z terenem 2.MW(U) - rzędu drzew liściastych, z wyłączeniem topoli.

**§ 55. 1.** Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia terenu zapewniać będą istniejące i rozbudowywane systemy infrastruktury technicznej.

2. Terenami przeznaczonymi do lokalizacji infrastruktury technicznej są - z uwzględnieniem przepisów odrębnych - tereny infrastruktury technicznej oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych, placów publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszo-rowerowych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza tymi terenami.

3. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z układu miejskiej i gminnej sieci wodociągowej w oparciu o sieć wodociągową zasilaną z ujęcia wody w Rynie przy ul. Hanki Sawickiej; na terenach niewyposażonych w sieć wodociągową do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę w oparciu o indywidualne ujęcia wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem terenów położonych w granicach - oznaczonych na rysunku planu - stref ochrony sanitarnej cmentarzy,
  - b) rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów w granicach pasów drogowych istniejących i projektowanych ulic,
  - c) obowiązek - przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub innych tymczasowych sposobów unieszkodliwiania ścieków wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-pompowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Rynie,
  - d) obowiązek wywożenia ścieków sanitarnych ze szczelnych zbiorników bezodpływowych - stosowanych zgodnie z ustaleniami lit. a - do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
  - e) zakaz odprowadzania do sieci kanalizacji sanitarnej gnojówki, gnojowicy i odcieków z silosów a także wód opadowych,
  - f) wody deszczowe spływające z terenów zainwestowanych i zagospodarowanych zielenią należy zagospodarować w granicach poszczególnych działek,

- g) odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych do kanalizacji deszczowej; na terenach niewyposażonych w kanalizację deszczową dopuszcza się, do czasu realizacji tej sieci, odprowadzanie wód opadowych do istniejących rowów lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych położonych w obrębie terenów zabudowanych do kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami lit. i,
  - i) odprowadzanie wód opadowych z dróg publicznych położonych poza terenami zabudowanymi do rowów odwadniających, a następnie do rowów melioracyjnych i rzek, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:
- a) zaopatrzenie w gaz za pośrednictwem gazociągów średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) możliwość rozbudowy i przebudowy sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - c) zakaz lokalizowania budynków w granicach stref ochronnych gazociągów wysokiego ciśnienia; lokalizacja innych obiektów budowlanych w obrębie tych stref na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o źródła lokalne, zasilane gazem ziemnym przewodowym, węglem, koksem, olejem lekkim, gazem płynnym, energią elektryczną, drewnem lub w oparciu o odnawialne źródła ciepła (np. energię słoneczną),
  - b) budowę, przebudowę i rozbudowę lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem ustaleń § 5 pkt. 14;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
- a) zasilanie w zakresie elektroenergetyki poprzez stacje 15/0,4 kV za pomocą sieci elektroenergetycznych kablowych i napowietrznych średniego napięcia 15 kV zasilających stacje transformatorowe 15/0,4 kV, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zasilanie sieci elektroenergetycznej miasta Ryn ze stacji PZ Ryn 15/15 kV nr 8-648, zasilanej liniami 15 kV ze stacji 110/15 kV Giżycko i Mikołajki,
  - c) rozbudowę i przebudowę linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie kablowych linii podziemnych; dopuszcza się budowę linii napowietrznych na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy, przy czym ustalenie to nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem ZL,
  - d) możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych, kontenerowych lub wbudowanych w obiekty kubaturowe,
  - e) dla terenów położonych w granicach stref potencjalnego przekroczenia dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego (15kV) napięcia obowiązują ustalenia § 5 pkt. 18, przy czym w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii średniego napięcia dopuszcza się możliwość zagospodarowania tych terenów zgodnie z przeznaczeniem i na zasadach określonych w planie,
  - f) zakaz sadzenia w granicach stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami stałymi:
- a) gromadzenie, odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki;
- 7) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) rozbudowę linii teletechnicznych w formie sieci kablowych lub bezprzewodowych,

- b) na terenach niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy dopuszcza się budowę linii napowietrznych, przy czym ustalenie to nie dotyczy terenów oznaczonych symbolem ZL,
- c) budowę stacji bazowych telefonii komórkowej - zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem ustaleń § 6.

**§ 56.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.I/U** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej i usług nieuciążliwych.

2. Dla terenu 1.I/U ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązek zachowania - w granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków - ustaleń § 6;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,03$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,3$ ;
- 3) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 50%;
- 4) dopuszcza się:
  - a) adaptację na cele usługowo-turystyczne zabytkowej wieży ciśnień, z możliwością urządzenia w niej tarasu widokowego i sanitariatów,
  - b) budowę, przebudowę, rozbudowę i remont sieci elektroenergetycznej i wodociągowej oraz obiektów i urządzeń z nimi związanych - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym maksymalna wysokość zabudowy wynosi 8 m,
  - c) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
  - d) zagospodarowanie zielenią niską i wysoką terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

3. Dla terenu 1.I/U ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązek zachowania dla nowej działki budowlanej powierzchni nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 2) obowiązek zachowania ustaleń zawartych w § 11.

**§ 57.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.W** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z wodociągami.

2. Dla terenu 1.W ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 3) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 4) dopuszcza się - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy - lokalizację zabudowy o wysokości nieprzekraczającej 12 m, z dachami o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy.

**§ 58.1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.K** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją.

2. Dla terenu 1.K ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejącej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,01$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,2$ ;
- 3) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 5%;
- 4) dopuszcza się - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy - lokalizację zabudowy o wysokości nieprzekraczającej 12 m, z dachami o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45 stopni;
- 5) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy.

**§ 59. 1.** W granicach terenu oznaczonego symbolem **1.E** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką.

2. Dla terenu 1.E ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązek zachowania - na obszarach wpisanych do rejestru zabytków - ustaleń § 6;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek zachowania wskaźnika intensywności zabudowy o minimalnej wartości wynoszącej  $i=0,05$  oraz o maksymalnej wartości wynoszącej  $i=0,5$ ;
- 4) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 10%;
- 5) dopuszcza się - w miejscu wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy - lokalizację budynku o wysokości nieprzekraczającej 8 m, z dachem płaskim;
- 6) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy.

**§ 60. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.G** i **2.G** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem.

2. Dla terenów G ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących stacji redukcyjnych gazu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
- 4) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty, o których mowa w pkt 3.

**§ 61. 1.** W granicach terenów oznaczonych symbolami **1.T**, **2.T** i **3.T** obowiązuje przeznaczenie na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją.

2. Dla terenów T ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek zapewnienia procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie o wartości nie mniejszej niż 20%;
- 3) zakaz lokalizowania budynków; dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
- 4) obowiązek zagospodarowania zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty, o których mowa w pkt 3.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 62.** Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów: 2.MW(U), 3.MW(U), 4.MW(U), 5.MW(U), 6.MW(U), 7.MW(U), 8.MW(U), 9.MW(U), 10.MW(U), 11.MW(U), 12.MW(U), 13.MW(U), 1.MW/U, 2.MW/U, 2.MN(U), 3.MN(U), 4.MN(U), 5.MN(U), 6.MN(U), 7.MN(U), 8.MN(U), 9.MN(U), 10.MN(U), 11.MN(U), 12.MN(U), 13.MN(U), 1.MN/U, 4.MN/U, 5.MN/U, 7.MN/U, 8.MN/U, 9.MN/U, 10.MN/U, 11.MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 14.MN/U, 15.MN/U, 16.MN/U, 17.MN/U, 18.MN/U, 1.U(MN), 2.U(MN), 1.U, 2.U, 3.U, 8.U, 13.U, 14.U, 17.U, 18.U, 19.U, 20.U, 21.U, 1.UTS, 3.UTS, 4.UTS, 5.UTS, 6.UTS, 3.Uz, 4.Uz, 5.Uz, 1.UC, 2.UC, 1.P/U, 2.P/U, 3.P/U, 1.ML, 2.ML, 3.ML, 4.ML, 5.ML, 6.ML, 7.ML, 8.ML, 1.ML/U, 2.ML/U - 30%;
- 2) dla terenów: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN, 46.MN, 47.MN, 48.MN, 49.MN, 50.MN, 1.RM, 2.RM, 3.RM i 4.RM - 20%;
- 3) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 i 2 - 0,1%.

**§ 63.** W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Miasta Ryn obejmującej działki nr 1/43 i nr 1/48, uchwalonego Uchwałą Nr XXV/240/08 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28.02.2009 r. Nr 28, poz. 510).

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

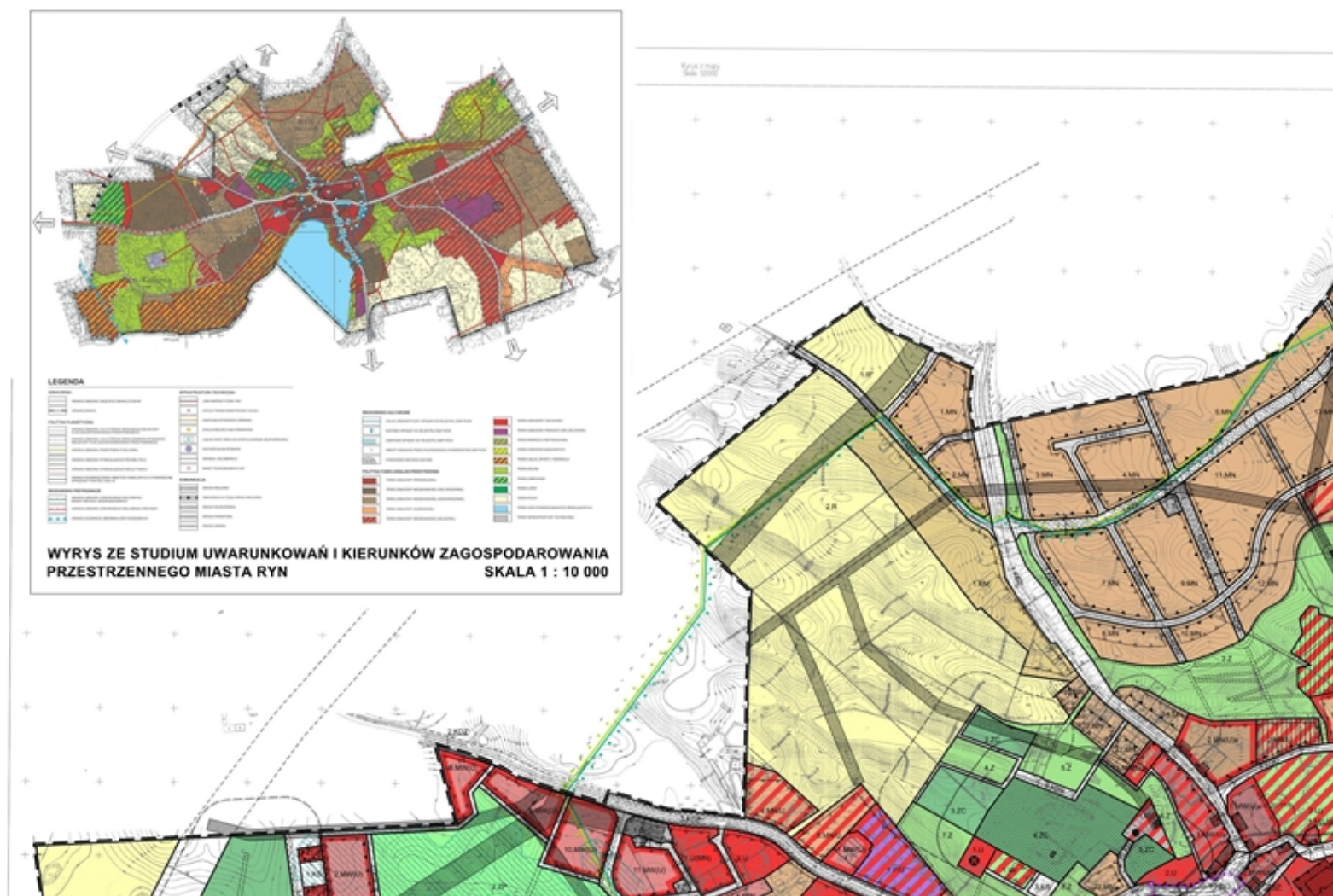
**§ 65.** Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

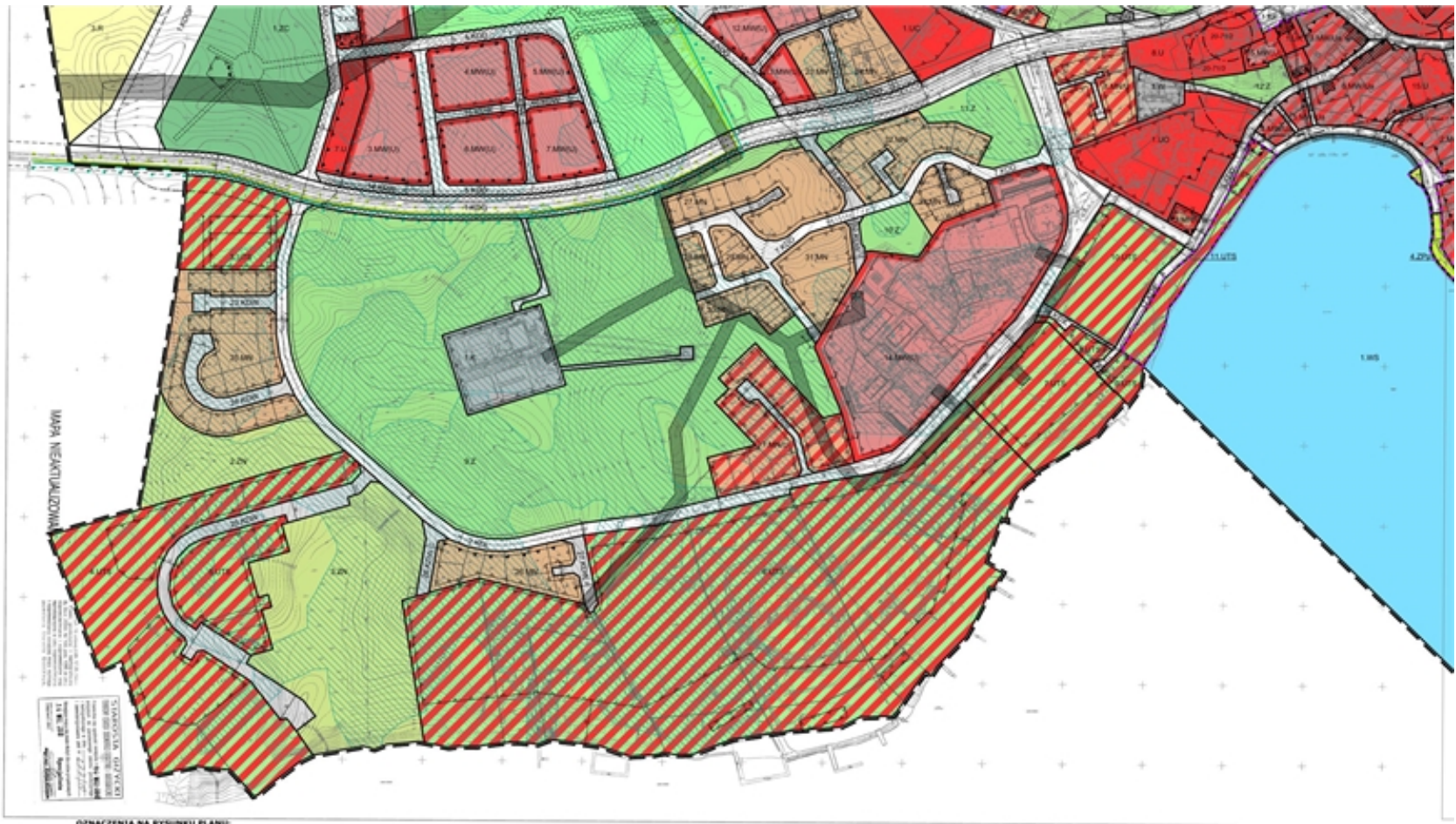
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Rynie

**Michał Szczebiot**



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZ





OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU:

Granica obszaru objętego planem	Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i doposażeniem usług mieszkaniowych	Tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej	Tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej
Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania	Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług mieszkaniowych	Tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej i usług podjazdowych	Tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej i dla zieleni
Tereny zabudowy o charakterze biurowym, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podjazdowych	Tereny przeznaczone dla zabudowy ogólnokształcącej	Tereny przeznaczone dla zieleni urządzonej	Tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej i usług mieszkaniowych
Tereny zabudowy o charakterze biurowym, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podjazdowych	Tereny przeznaczone dla usług mieszkaniowych z doposażeniem usług podjazdowych	Tereny przeznaczone dla zieleni	Tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z wodociągami
Tereny zabudowy o charakterze biurowym, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podjazdowych	Tereny przeznaczone dla usług rekreacyjnych	Tereny przeznaczone na agroturystykę	Tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją
Tereny zabudowy o charakterze biurowym, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podjazdowych	Tereny przeznaczone dla usług obojczy	Tereny ostatecznie polone nad wodami, przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportem wodnym i rekreacją	Tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką
Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i doposażeniem usług podjazdowych	Tereny przeznaczone dla obiektów kultury religijnej	Tereny przeznaczone na oświatę	Tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z górnictwem
Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i doposażeniem usług podjazdowych	Tereny przeznaczone dla usług i doposażeniem widowiskowo-sportowych obiektów handlowych	Tereny przeznaczonych obiektów historycznych, przeznaczone dla zieleni urządzonej	Tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją
Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług podjazdowych	Tereny przeznaczone dla usług turystyki, sportu i rekreacji	Tereny przeznaczone dla zieleni nieurządzonej	Tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją
Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług mieszkaniowych	Tereny przeznaczone dla usług turystyki, sportu i rekreacji	Tereny przeznaczone na cele gospodarki zielonej	Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - główne
Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny przeznaczone dla usług rekreacyjnych i zieleni towarzyszącej	Tereny przeznaczone na cele gospodarki rolnej	Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - boczne
Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny przeznaczone na cele przemysłowo-produkcyjno-usługowe i usługowe		Tereny przeznaczone pod drogi publiczne - składowe

# ESTRZENNEGO MIASTA RYN

# SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XVI/116/16  
Rady Miejskiej w Rynie  
z dnia 23 marca 2016 roku





**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG  
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYN**

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta i Gminy Ryn w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rynie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	16.07.2012r.	Osoba fizyczna	<p>Wnosi uwagę, w której:</p> <p>1. Prosi o przesunięcie planowanego pasa drogi 5.KDZ, na granicę działki 108/2, przy której znajduje się pas zieleni i chodnik.</p> <p>2. Prosi o zmniejszenie w planie ilości obowiązków, zakazów i ograniczeń.</p> <p>3. Protestuje przeciwko ustaleniom w planie dotyczącym stosowania określonych materiałów budowlanych, ustalaniu lokalizacji, ilości i rodzaju budynków oraz wielkości działek.</p>	dz. nr 108/2, obręb miasto Ryn	<p>Działka nr 108/2 znajduje się w granicach terenów:</p> <p><u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 09.07. do 30.07.2012 r.:</u> 5.KDZ - przeznaczonego pod drogę publiczną - zbiorczą, o szerokości w liniach rozgraniczających (na wysokości działki 108/2) 20 m; 40.MN - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p><u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 29.10. do 30.11.2015 r.:</u> 5.KDZ - j.w.; 10.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług</p>		1. Uwaga nieuwzględniona		1. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 1 - Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż nie ma możliwości ani zwężenia pasa drogowego (minimalna szerokość drogi zbiorczej, zgodnie z przepisami, wynosi 20 m), ani przesunięcia go w kierunku północnym (po drugiej stronie drogi 5.KDZ, na działce nr 95/12, znajdują się budynki oddalone od granicy pasa drogowego zaledwie o 0,5 m).
							2. Uwaga nieuwzględniona		2. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 2 i 3 - Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 2, 3, 4, 6, 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, a także szczególne warunki
							3. Uwaga nieuwzględniona		3. Uwaga nieuwzględniona	

					nieuciążliwych.					zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
2	01.08.2012r.	Osoba prawna	Wnosi uwagę, w której: - proponuje przekwalifikowanie części działki nr 347 (o powierzchni 1,5 ha) z projektowanej funkcji zieleni izolacyjnej na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny rekreacyjne z możliwością zabudowy.	dz. nr 347, obręb miasto Ryn	Działka nr 347 znajduje się w granicach terenów: <u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 09.07. do 30.07.2012 r.:</u> 1.ZI - przeznaczonego dla zieleni izolacyjnej; 4.UTS - przeznaczonego dla usług turystyki, sportu i rekreacji; 16.ZP - przeznaczonego dla zieleni urządzonej; 1.KDG - przeznaczonego pod drogę publiczną - główną; 3.KDZ - przeznaczonego pod drogę publiczną - zbiorczą; 4.KDL - przeznaczonego pod drogę publiczną - lokalną; 17.KDX - przeznaczonego pod ciąg pieszo-jezdny. <u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 29.10. do 30.11.2015 r.:</u> 9.Z - przeznaczonego dla zieleni; 6.UTS - przeznaczonego dla usług turystyki, sportu i rekreacji; 1.KDG - j.w.; 2.KDL - przeznaczonego pod drogę publiczną - lokalną; 7.KDD - przeznaczonego pod drogę publiczną - dojazdową.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie może być uwzględniona, gdyż jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn. Wg Studium, część działki nr 347 objęta uwagą, została zakwalifikowana do <i>terenów zieleni</i> .
3	09.08.2012r.	Osoby fizyczne	Wnoszą uwagę, w której: - proszą o przeznaczenie wszystkich działek (dz. nr 86/2, 86/4, 86/5, 90, 91, 94, 102/1) pod zabudowę jednorodzinną oraz usługi nieuciążliwe.	dz. nr 86/2, 86/4, 86/5, 90, 91, 94, 102/1, obręb miasto Ryn	Działki nr 86/2, 86/4, 86/5, 90, 91 i 102/1 znajdują się w granicach terenu: 5.R - przeznaczonego na cele gospodarki rolnej.  Działka nr 94 znajduje się w granicach terenów: <u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w</u>		Uwaga nieuwzględniona dla działek nr 86/2, 86/4, 86/5, 90, 91,	Uwaga nieuwzględniona dla działek nr 86/2, 86/4, 86/5, 90, 91,	Uwaga nie może być uwzględniona dla działek nr 86/2, 86/4, 86/5, 90, 91, 102/1 oraz w części dotyczącej zachodniego fragmentu działki nr 94, gdyż jest niezgodna z ustaleniami Studium. Wg Studium ww. działki zostały zakwalifikowane do <i>terenów rolnych</i> .	

					<p><u>terminie od 09.07. do 30.07.2012 r.:</u> 4.MN/RM - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej; 5.R - przeznaczonego na cele gospodarki rolnej; 8.KDL - przeznaczonego pod drogę publiczną - lokalną.</p> <p><u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 29.10. do 30.11.2015 r.:</u> 14.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych; 5.R - przeznaczonego na cele gospodarki rolnej; 6.KDL - przeznaczonego pod drogę publiczną - lokalną; 43.KDW - przeznaczonego pod drogę wewnętrzną.</p>	102/1 oraz w części dotyczącej zachodniego fragmentu działki nr 94	102/1 oraz w części dotyczącej zachodniego fragmentu działki nr 94	
4	10.08.2012r.	Osoby fizyczne	<p>Wnoszą uwagę, w której: - wnoszą o zmianę statusu nowo zaplanowanej drogi 23.KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną, w celu ustanowienia dostępu do drogi publicznej dla działki nr 34/29. Proponują wprowadzenie jednego z poniższych rozwiązań: - zmiana charakteru części nowo zaplanowanej drogi 23.KDW z drogi wewnętrznej na publiczną, łączącą się z drogą 27.KDD, - zmiana charakteru części drogi 23.KDW z drogi wewnętrznej na publiczną, łączącą się z drogą 7.KDL, - zmiana charakteru części drogi 21.KDW z drogi</p>	dz. nr 34/29, obręb miasto Ryn	<p>Działka nr 34/29 znajduje się w granicach terenów:</p> <p><u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 09.07. do 30.07.2012 r.:</u> 1 i 2 MG - przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą jej działalnością gospodarczą; 23.KDW - przeznaczonego pod drogę wewnętrzną.</p> <p><u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 29.10. do 30.11.2015 r.:</u> 2.MN(U) - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług</p>	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 09.07. do 30.07.2012 r., działka nr 34/29 posiada dostęp do drogi publicznej 27.KDD poprzez drogę wewnętrzną 22.KDW oraz gminną drogę wewnętrzną 21.KDW (zlokalizowaną na działkach gminnych nr 34/3, 32/5, 34/22, 40/9).</p> <p>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 29.10. do 30.11.2015 r., działka nr 34/29 posiada dostęp do drogi publicznej 19.KDD poprzez drogę wewnętrzną 48.KDW oraz gminną drogę wewnętrzną 49.KDW (zlokalizowaną na działkach gminnych nr 34/3, 32/5, 34/22, 40/9).</p>

			wewnętrznej na publiczną, łączącą się z drogą 7.KDL.		nieuciążliwych.					
5	14.08.2012r.	Osoby fizyczne	Wnoszą uwagę, w której: 1. Proszą o zmianę linii zabudowy w obrębie działki 34/10 wg decyzji Nr 13/09 o warunkach zabudowy z dnia 12.03.2009r.	dz. nr 34/8, 34/10, obręb miasto Ryn	<u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 09.07. do 30.07.2012 r.:</u>  Działka nr 34/8 znajduje się w granicach terenu: 1.MG - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą jej działalnością gospodarczą.		1. Uwaga nieuwzgłędzona		1. Uwaga nieuwzgłędzona	Ad. 1 - w związku z koniecznością poszerzenia pasa drogi krajowej nr 59 (o którym mowa niżej) oraz zapewnienia warunków rozbudowy tej drogi, nie ma możliwości ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10 m od obecnie istniejącej jezdni drogi krajowej. Ponadto, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu miejscowego nie muszą być zgodne z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, natomiast muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.
			2. Proszą o zmianę granic pasa drogowego DK 59 (na działce 34/10) zgodnie z ustaleniami z GDDKiA O/Olsztyn, o czym informowali w piśmie z dnia 30.09.2011r.		Działka nr 34/10 znajduje się w granicach terenów: 43.MN - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 1.MG - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą jej działalnością gospodarczą; 1.KDG - przeznaczonego pod drogę publiczną - główną.  <u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 29.10. do 30.11.2015 r.:</u>  Działka nr 34/8 znajduje się w granicach terenu: 16.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.  Działka nr 34/10 znajduje się w granicach terenów: 16.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych; 1.KDG - przeznaczonego pod drogę publiczną - główną.					2. Uwaga nieuwzgłędzona



			3. Postulują o: a) przedłużenie oświetlenia przynajmniej do końca ul. M. Kopernika, b) wybudowanie chodnika dla pieszych wzdłuż ulicy po stronie niezabudowanej, od stacji „Orlen” do Canek.				3a i 3b Uwaga nieuwzg lędniona		3a i 3b Uwaga nieuwzg lędniona	Ad. 3a i 3b - Uwaga nie podlega rozpatrzeniu, gdyż nie dotyczy spraw, które zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogłyby zostać zapisane lub rozstrzygnięte w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
6	14.08.2012r.	Osoba fizyczna	Wnosi uwagę, w której:  1. Prosi o przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.	dz. nr 34/4, 34/9, 34/11, obręb miasto Ryn	<u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 09.07. do 30.07.2012 r.:</u> Działka nr 34/4 znajduje się w granicach terenów: 43.MN - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 1.KDG - przeznaczonego pod drogę publiczną - główną.  Działki nr 34/9 i 34/11 znajdują się w granicach terenów: 43.MN - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 1.MG - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą jej działalnością gospodarczą; 1.KDG - przeznaczonego pod drogę publiczną - główną.		1. Uwaga nieuwzg lędniona w części dotyczą cej przezna czenia całego terenu dla zabudo wy mieszka lnej jednoro dzinnej		1. Uwaga nieuwzg lędniona w części dotyczą cej przezna czenia całego terenu dla zabudo wy mieszka lnej jednoro dzinnej	Ad. 1 - Ze względu na konieczność zachowania zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ryn oraz konieczności poszerzenia pasa drogi krajowej nr 59, nie ma możliwości przeznaczenia całego terenu działek nr 34/4, 34/9, 34/11 dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.
			2. Nie wyraża zgody na: a) poszerzenie pasa drogowego DK59 z zajęciem części działek nr 34/4, 34/9, 34/11. b) przesunięcie linii zabudowy, ograniczającej działania inwestycyjne na działce.		<u>Wg projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 29.10. do 30.11.2015 r.:</u> Działki nr 34/4, 34/9 i 34/11 znajdują się w granicach terenów: 16.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;		2a i 2b Uwaga nieuwzg lędniona		2a i 2b Uwaga nieuwzg lędniona	Ad. 2a - szerokość pasa drogi krajowej nr 59 (G 1x2) - zgodnie z obowiązującymi przepisami - winna być nie mniejsza niż 25 m, a zgodnie z wnioskiem GDDKiA złożonym dnia 3.09.2010r. do planu miejscowego - nie mniejsza niż 30 m. Obecna szerokość działki nr 353, na której znajduje się jezdnia drogi krajowej, wynosi w omawianym miejscu od 14,4 do 16,1 m, czyli jest znacznie mniejsza niż wynikająca z obowiązujących przepisów i wniosku GDDKiA. Z tego powodu północno-zachodnie fragmenty działek nr 34/4, 34/9, 34/11, muszą zostać przeznaczone pod poszerzenie drogi krajowej. Biorąc jednak pod uwagę, iż budynek mieszkalny na działce 34/4 jest zlokalizowany w bardzo bliskiej odległości

					1.KDG - przeznaczonego pod drogę publiczną - główną.					od poszerzanego pasa drogowego, linia rozgraniczająca drogi została, w uzgodnieniu z GDDKiA, nieznacznie przesunięta w kierunku północno-zachodnim. Ad. 2b - w związku z koniecznością poszerzenia pasa drogi krajowej nr 59 (o którym mowa w pkt 2a) oraz zapewnienia warunków rozbudowy tej drogi, nie ma możliwości ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w linii elewacji istniejącego budynku. Tym niemniej, ze względu na nieznaczne przesunięcie linii rozgraniczającej (o którym mowa w pkt 2a), linia zabudowy została, w uzgodnieniu z GDDKiA, nieznacznie przesunięta w kierunku północno-zachodnim.
			3. Postuluje o uzupełnienie brakującego oświetlenia ulicznego od stacji „Orlen” oraz oświetlenie ul. M Kopernika do drogi gminnej (działka 34/3).				3. Uwaga nieuwzg lędniona		3. Uwaga nieuwzg lędniona	Uwaga nie podlega rozpatrzeniu, gdyż nie dotyczy spraw, które zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mogłyby zostać zapisane lub rozstrzygnięte w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
7	02.12.2015r.	Osoby fizyczne	Wnoszą uwagę, w której proszą o usunięcie z granic działki nr 116 planowanej drogi wewnętrznej oznaczonej jako 43.KDW. Za bardziej zasadne uważają przesunięcie tej drogi na tereny działek 117 i 118.	dz. nr 116, obręb miasto Ryn	Działka nr 116 znajduje się w granicach terenów: 11.MN/U - przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych; 43.KDW - przeznaczonego pod drogę wewnętrzną		uwaga nieuwzg lędniona		uwaga nieuwzg lędniona	Uwaga nie została uwzględniona gdyż droga 43.KDW jest niezbędna dla zapewnienia obsługi nowych terenów mieszkaniowo-usługowych po południowo-zachodniej stronie ulic Zamiejskiej i Wiejskiej. Dzięki tej drodze także działka nr 116 zyskuje dodatkowe możliwości zabudowy na tyłach oraz możliwość podziału na mniejsze działki. Droga 43.KDW powinna przebiegać na działce nr 116, której możliwość zabudowy zostały zwiększone, a nie na działkach nr 117 i 118 wyłączonych z zabudowy.
8	02.12.2015r.	Osoba fizyczna	Wnosi uwagę, w której postuluje o:  1. Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na działkach nr 9/12 i 9/13 bliżej brzegu jeziora Ołów (zgodnie z załączonym rysunkiem), w celu zwiększenia możliwości zabudowy, zwłaszcza działki nr 9/13.  2. Usunięcie przebiegających	dz. nr 9/12, 9/13, obręb miasto Ryn	Działki nr 9/12 i 9/13 znajdują się w granicach terenów: 1.ML - przeznaczonego dla zabudowy rekreacji indywidualnej; 1.KDR - przeznaczonego pod publiczny ciąg pieszo-rowerowy		1. Uwaga nieuwzg lędniona		1. Uwaga nieuwzg lędniona	Ad. 1. Uwaga nie została uwzględniona, gdyż przebieg linii zabudowy od strony jeziora Ołów został uzgodniony z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska.
				dz. nr	Działki nr 9/12 i 9/13 znajdują		2.		2.	Ad. 2. Uwaga nie może zostać uwzględniona,

			przez działkę nr 11/11 dróg wewnętrznych o numerach 40.KDW i 39.KDW oraz przeznaczenie terenów oznaczonych jako 5.ML i 15.Z dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).	11/11, 7/11, obręb miasto Ryn	się w granicach terenów: 5.ML - przeznaczonego dla zabudowy rekreacji indywidualnej; 15.Z - przeznaczonego dla zieleni; 40.KDW i 39.KDW - przeznaczonych pod drogi wewnętrzne; 5.KDL - przeznaczonego pod drogę publiczną - lokalną		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn.</i>
			3.1. Zmianę przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej jako 55.KDW na pogranicze działek 32/3 i 43/1 z zachowaniem linii prostej.  3.2. Przeznaczenie części terenu opisanej jako 5.Uz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz wyznaczenie tam nieprzekraczalnej linii zabudowy, jako kontynuację identycznego przeznaczenia na działce 43/1.	dz. nr 32/3, obręb miasto Ryn	Działka nr 32/3 znajduje się w granicach terenów: 5.Uz - przeznaczonego dla usług nieuciążliwych i zieleni towarzyszącej; 5.MN(U), 6.MN(U) - przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; 45.MN, 46.MN - przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 51.KDW i 55.KDW - przeznaczonych pod drogi wewnętrzne; 5.KDL - przeznaczonego pod drogę publiczną - lokalną; 19.KDD - przeznaczonego pod drogę publiczną - dojazdową		3.1., 3.2. Uwaga nieuwzględniona		3.1., 3.2. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 3.1. Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmiany przebiegu drogi 55.KDW, ze względu na to, iż obecny jej przebieg pozwala na równomierną obsługę planowanej zabudowy w kwartale pomiędzy drogami 5.KDL, 19.KDD, 54.KDW i 57.KDW oraz uwzględnia spadki terenu w tym kwartale.  Ad. 3.2. Teren 5.Uz przeznaczono pod usługi nieuciążliwe i zieleni towarzyszącą, z uwagi na występujące w jego granicach bardzo duże spadki terenu. W części centralnej nie przewidziano możliwości zabudowy, właśnie z uwagi na te spadki. Założono, że w ramach planowanego w tym rejonie dużego, nowego osiedla zabudowy jednorodzinnej, z czasem wystąpi zapotrzebowanie na usługi z zielenią towarzyszącą (np. usługi z placem zabaw, przedszkole, osiedlowy klub sportowy, itp.)
9	03.12.2015r.	Osoba fizyczna	Wnosi uwagę, w której prosi o:  1. Zmianę przebiegu planowanej granicy pomiędzy terenami zielonymi 21.Z i przemysłowo-produkcyjnymi 2.P/U na działkach nr 214/17 i 214/4, gdyż granica ta jest niezgodna z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacją planowanej i realizowanej rozbudowy zakładu.  2. Poprowadzenie linii zabudowy od strony jeziora	dz. nr 214/17, 214/4, obręb miasto Ryn	Działki nr 214/17 i 214/4 znajdują się w granicach terenów: 2.P/U - przeznaczonego na cele przemysłowo-produkcyjno-składowe i usługowe; 21.Z - przeznaczonego dla zieleni; 2.ZPc - teren nieczynnego cmentarza historycznego, przeznaczony dla zieleni urządzonej		1. Uwaga nieuwzględniona		1. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 1. Uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn.</i>
							2. Uwaga		2. Uwaga	Ad. 2. Uwaga nie została uwzględniona, gdyż przebieg linii zabudowy od strony jeziora

			(Ryńskiego) i rowu melioracyjnego zgodnie z warunkami zabudowy i propozycją umieszczoną na załączniku graficznym do uwagi.				nieuwzględniona		nieuwzględniona	Ryńskiego został szczegółowo uzgodniony z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska.
			3. Naniesienie granic historycznego cmentarza żydowskiego zgodnie z ich rzeczywistym przebiegiem, oznaczonym na załączonej kopii mapy z 1997r.				3. Uwaga nieuwzględniona		3. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 3. Uwaga nie została uwzględniona, gdyż zasięg dawnego cmentarza żydowskiego został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
			4. Zmianę przeznaczenia działek nr 216, 217 i 218 na przemysłowo-produkcyjno-składowe i usługowe, a nie rolnicze.	dz. nr 216, 217, 218, obręb miasto Ryn	Działki nr 216, 217 i 218 znajdują się w granicach terenu: 4.R - przeznaczonego na cele gospodarki rolnej		4. Uwaga nieuwzględniona		4. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 4. Uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn</i> .
10	10.12.2015r.	Osoba fizyczna	Wnosi uwagę, w której prosi o: Wprowadzenie na terenach 6.UTS maksymalne wysokości w kalenicy, które dopuszcza studium, tj. zwiększyć z 10m do 12m lub więcej (pkt 6a).	Teren 6.UTS	Teren oznaczony symbolem 6.UTS przeznaczony jest dla usług turystyki, sportu i rekreacji.		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalona w Studium maksymalna wysokość zabudowy dla terenów UTS, dotyczy wszystkich takich terenów w granicach miasta. Natomiast na wnioskowanym terenie, oddalonym od centrum Rynu, wskazane jest ze względów krajobrazowych i ochrony sylwetki miasta, aby wysokość zabudowy turystyczno-rekreacyjnej lokalizowanej wzdłuż jeziora stopniowo malała.
11	11.12.2015r.	Osoby fizyczne	Wnoszą uwagę, w której proszą o:  1. Zmianę w części graficznej projektu planu ściśle określonej linii zabudowy na linię zabudowy nieprzekraczalną.	dz. nr 148/11, obręb miasto Ryn	Działka nr 148/11 znajduje się w granicach: 3.M/Ua - terenu zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych		1. Uwaga nieuwzględniona		1. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 1. Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalenia planu w zakresie linii zabudowy były przedmiotem szczegółowych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ściśle określona linia zabudowy od strony jeziora została wyznaczona w celu odtworzenia istniejącej w przeszłości zabudowy, która niegdyś okalała brzeg jeziora Ryńskiego. Ponadto, wyznaczenie dwóch linii ściśle określonych na działce nr 148/11 nie oznacza konieczności budowy budynku przylegającego jednocześnie do obu tych linii, ale wymóg aby budynek lokalizowany od strony ul. Świerczewskiego został usytuowany w pierzei tej ulicy a budynek lub budynki lokalizowane od strony jeziora

										Ryńskiego przylegały do linii zabudowy od strony jeziora. Dla uniknięcia różnic w interpretacji tego zapisu, został on uściślony w tekście planu.
			2. Zmianę zapisów paragrafu 19.5 pkt 5 na: <i>5) obowiązek stosowania na budynkach realizowanych od strony ulicy dachów głównych symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25 stopni i nie większym niż 60 stopni, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w układzie szczytowym</i>				2. Uwaga nieuwzględniona		2. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 2. Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalenia planu w zakresie form i spadków dachów były przedmiotem szczegółowych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dla zabudowy istniejącej, w tym historycznej, plan dopuszcza pozostawienie istniejących form i spadków dachów. Natomiast nowa zabudowa została zaplanowana nie, jako naśladująca zabudowę historyczną, lecz jako posiadająca podobne cechy, choć prostszą i powściągliwszą formę, pozwalającą na zachowanie porządku i dyskretne uzupełnienie dawnej zabudowy. Niezależnie należy podkreślić, iż plan nie zakazuje stosowania lukarn, naczółków, ryzalitów, wykuszy itp.
			3. Zmianę zapisów paragrafu 19.5 pkt 3 na: <i>3) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych posiadających wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 10m (przy czym dla budynków lokalizowanych w pierzejach ulic Traugutta i Świerczewskiego wysokość do kalenicy należy mierzyć przy wejściach do budynków sytuowanych od strony tych ulic) oraz budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż 6m wysokości do kalenicy</i>				3. Uwaga nieuwzględniona		3. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 3. Uwaga nie została uwzględniona, gdyż ustalenia planu w zakresie wysokości zabudowy były przedmiotem szczegółowych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ponadto, na terenach posiadających znaczne spadki, co dotyczy także dz. nr 148/11, możliwa jest realizacja dodatkowej kondygnacji, zagłębionej częściowo w ziemi od strony ul. Świerczewskiego. Wynika to z ustaleń planu określających maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych, a nie wszystkich kondygnacji budynku. Dla uniknięcia różnic w interpretacji tego zapisu, został on uściślony w tekście planu.
12	17.12.2015r. (data nadania a 14.12.2015r.)	Osoba prawna	Wnosi uwagę, w której prosi o:  1. Dopisanie w paragrafie 33.1. obok dotychczasowego przeznaczenia dodatkowo funkcji gastronomicznej,	dz. nr 1/130, 1/81, 1/45, 1/2, 1/79, obręb miasto Ryn	Działki nr 1/130, 1/81, 1/45, 1/2 i 1/79 znajdują się w granicach terenów: 6.UTS - przeznaczonego dla usług turystyki, sportu i rekreacji; 2.KDL - przeznaczonego pod		1. Uwaga nieuwzględniona dla części dodatko		1. Uwaga nieuwzględniona dla części dodatko	Ad. 1. Uwaga w znacznej części nie może zostać uwzględniona, gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn</i> . Dla zachowania zgodności planu ze Studium, które dopuszcza na tym terenie jedynie usługi sportu i

		oświatowej, handlowej, hotelowej, zakładów opieki zdrowotnej z ładowiskiem dla śmigłowca, mieszkaniowej, agroturystycznej i turystyki kwalifikowanej.		drogę publiczną - lokalną		wych funkcji		wych funkcji	rekreacji, uwzględnione zostały funkcje bezpośrednio związane z usługami sportu i rekreacji, takie jak: gastronomia, hotelarstwo, turystyka kwalifikowana i mieszkania dla personelu. Natomiast oświata, handel, opieka zdrowotna, mieszkalnictwo i agroturystyka, nie mieszczą się w przeznaczeniu wskazanym dla tego terenu w Studium.
		2. Zmianę zapisu w paragrafie 33.6. 6) a) na następującą treść: <i>budynków usługowych i budynków służących do przechowywania i remontu sprzętu sportowego i wodnego posiadających więcej niż cztery kondygnacje nadziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 20m.</i>				2. Uwaga nieuwzględniona		2. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 2. Uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn.</i>
		3. Zmianę zapisu w paragrafie 33.6. 6) b) na następującą treść: <i>domków kempingowych, budynków gospodarczych i garażowych posiadających więcej niż dwie kondygnacje naziemne i o wysokości do kalenicy przekraczającej wymiar 12m.</i>				3. Uwaga nieuwzględniona		3. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 3. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na fakt, iż domki kempingowe, budynki gospodarcze i garażowe na terenie rekreacyjnym położonym nad jeziorem, w oddaleniu od centrum miasta nie mogą być wyższe niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa na prawie całym obszarze Rynu, gdzie została ustalona do wysokości 10 m.
		4. Dopuszczenie możliwości budowy stacji benzynowej do obsługi jachtów motorowych i statków turystycznych.				4. Uwaga nieuwzględniona		4. Uwaga nieuwzględniona	Ad. 4. Uwaga nie może zostać uwzględniona, gdyż jest niezgodna z ustaleniami <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn.</i>

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

**§ 1.** Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się, zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.), budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

**§ 2.** Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy: gminnych dróg, ulic, mostów, placów, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych, targowisk i hal targowych, zieleni gminnej i zadrzewień oraz cmentarzy gminnych, zgodnie z art. 7, ust. 1, pkt. 2, 3, 10, 11, 12 i 13 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.), należą do zadań własnych gminy.

**§ 3.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

- 1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.) określa, iż:
  - a) do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:
    - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
    - planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
    - finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,
  - b) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;
- 2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

**§ 4. 1.** Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 907, z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Rynie.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.