

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA RYN W CZĘŚCI  
OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ O NR GEODEZYJNYM 31/19.

Projekt planu

(sierpień 2018)

**Zleceniodawca**

**MIASTO RYN, ..... Ryn**

**Wykonawca**

**BBGiOŚ „Ekoprojekt”, ul. Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa**

**Zespół autorski:**

**mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk – główny projektant planu**

**mgr Jerzy Wojtecki – członek zespołu projektowego**

**mgr Wojciech Zaczekiewicz – członek zespołu (koordynator)**

maj 2018

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**  
**z dnia ..... 2018r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą Nr XXXV/252/17 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn nr XVI/116/16 z dnia 23 marca 2016 w części obejmującej działkę ewidencyjną o nr geodezyjnym 31/19, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn, przyjętego uchwałą Nr XLI/346/14 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 października uchwała, co następuje:

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

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2.1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) kolorach ziemi - należy przez to rozumieć takie kolory, jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy, khaki, zgniła zieleń;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wyłącznie w obrębie których możliwa jest realizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 3) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, wzdłuż których obowiązuje sytuowanie lica ścian frontowych budynków, na zasadach określonych w planie;
- 4) osoby o ograniczonej mobilności - należy przez to rozumieć osoby niepełnosprawne oraz osoby o ograniczonej sprawności ruchowej;
- 5) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018r. poz. 130.,

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566;

- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy na działce wynosi co najmniej 60% tych powierzchni, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy na działce wynosi nie więcej niż 40% ich powierzchni, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 8) systemie NCS – należy przez to rozumieć nazwę własną systemu opisu barwy, umożliwiającego opisanie kolorów poprzez nadanie im notacji określających procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci (Y), czerwieni (R), błękitu (B) i zieleni (G), a także stopień zacinienia oraz chromatyczności, w którym 2 pierwsze cyfry z zapisu numerycznego świadczą o procentowej domieszce czerni, a dwie kolejne o stopniu chromatyczności;
- 9) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 10) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki lub zespoły budynków;

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach polskich.

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
  2. Nie określa się ze względu na uwarunkowania lub nie występowania na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:
    - 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
    - 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
    - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
    - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
    - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
    - 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
    - 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
    - 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
    - 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
    - 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
    - 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
    - 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, umieszczone w tabeli:
  - a) numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
  - b) maksymalna procentowa wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej;
  - c) minimalna i maksymalna intensywności zabudowy,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
  - e) maksymalna wysokość zabudowy w metrach;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) wymiary w metrach.

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie ogólnych zasad zagospodarowania terenów, kompozycji funkcjonalno-przestrzennej oraz interesu publicznego dla obszaru planu ustala się:

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

2. W zakresie ogólnych zasad kształtowania zabudowy:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
  - a) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym
    - nowe budynki oraz rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
    - linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich oraz obiektów małej architektury;
- 2) ustala się następujące rodzaje linii zabudowy, których przebieg określono na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) dla zabudowy lokalizowanej w ramach obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się:
  - a) wycofanie lica ściany frontowej budynku na głębokość nie większą niż 3,0 m:
    - na odcinkach, których suma nie przekracza 1/2 całej długości ściany,
    - w pierwszej kondygnacji budynków, w której lokalizowane są usługi,
  - b) wysunięcie, poza wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy, na odległość nie większą niż 2,0 m:
    - nadwieszę w szczególności: balkonów, loggii, wykuszy,

- elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni,
- c) wysunięcie, na odległość nie większą niż 0,3 m elementów termomodernizacji;
- d) ustalenia lita. a i b obowiązują dla budynków o minimum dwóch kondygnacjach nadziemnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się w przypadku instalowania na frontach lub dachach budynków wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku;

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

- 1) dla całego obszaru planu ustala się ochronę wód podziemnych w szczególności:
  - a) zakazuje się realizacji obiektów, które mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
  - b) nakazuje się podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów, w których istnieje lub jest projektowana do realizacji wewnętrzna instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 4) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz wód drenażowych do kanalizacji bytowej, z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w przypadku takiej konieczności;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
- 6) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach budowlanych przylegających bezpośrednio do ulicy Szkolnej, klasy lokalnej (poza obszarem planu) zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
  - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
  - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 7) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do ulicy Szkolnej, drogi klasy lokalnej (poza obszarem planu) zakazuje się realizacji zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali;

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

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

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

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki - 15,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki - 600 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) nie wyznacza się granic obszarów wymagających procedury przeprowadzenia scaleń i podziałów.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi 1.MW(U), jak terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) na działkach budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych nakazuje się realizację nowej zabudowy, rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy w sposób uwzględniający uciążliwość hałasową tych dróg w szczególności poprzez zastosowanie:
  - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem,
  - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) w przypadku realizacji usług w budynkach mieszkalnych zakazuje się realizacji usług powodujących, poza miejscem prowadzonej działalności usługowej przekroczenia standardów jakości środowiska i zamieszkania, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) wskazuje się na rysunku planu strefę narażone na uruchomienie powierzchniowych ruchów masowych - utrudnionych warunków posadowienia obiektów budowlanych w ramach której w przypadku realizacji zabudowy należy przeprowadzenie szczegółowych badań określających warunki posadowienia obiektów budowlanych.
- 5) zakazuje się dla całego obszaru planu:
  - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

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

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego:
  - a) obszar planu obsługiwany jest z ulicy Szkolnej, drogi klasy lokalnej (poza obszarem planu);
  - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
- 2) W zakresie parkowania ustala się:
  - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;



- b) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
- 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, dla usług,
- określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**§ 12.** 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV,
- 5) ustala się maksymalną moc na 100kV dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.
  2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
  4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
    - 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
    - 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
    - 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi
  5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
      - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
      - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
      - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
    - 2) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
    - 3) zakazuje się budowy napowietrznych stacji transformatorowych;
    - 4) dopuszcza się skablowanie linii średniego napięcia
  6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - 1) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
    - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
  7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:

- a) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem lub kosem;
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
    - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
    - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 13.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

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

**§ 15.** Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury i elementów wyposażenia powtarzalnego:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie i realizację obiektów małej architektury, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 6,0m;
  - a) elementów wyposażenia powtarzalnego;
- 2) obiekty małej architektury należy lokalizować w taki sposób, aby nie kolidowały z ruchem kołowym, pieszym i rowerowym oraz przemieszczaniem się osób o ograniczonej mobilności.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenu**

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
  - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe w formie budynków wolnostojących, lub
  - b) usługi podstawowe, realizowane jako lokale użytkowe wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego określonego w pkt 1,
  - c) parkingi,
  - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, na potrzeby obsługi zabudowy o przeznaczeniu podstawowym lub określonego w lit a lub b,
  - e) budynki gospodarcze i garaże,
  - f) zieleni urządzona.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
    - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt ust.2 pkt 1 i 3,
    - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
  - 2) ustala się geometrię dachu – dachy symetrycznych dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni, z kalenicą główną równoległą do określonej linii zabudowy;
  - 3) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i garażowych drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego);
  - 4) zakaz stosowania na pokrycia dachów pochyłych materiałów innych niż dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasto-czerwonym.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
  - 3) ustala się maksymalną wysokość:
    - a) zabudowy – 16,0 m, lecz nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m;
  - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
  - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od drogi ... poza obszarem planu;
  - 2) dopuszcza się obsługę terenów poprzez drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne;
  - 3) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §12 pkt 2.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

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

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

**§ 19.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskim i Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Zalewo.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej