

UCHWAŁA Nr/...../....
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn
w obszarze A, C, D**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i Uchwały Nr XLVIII/384/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D oraz Uchwały Nr LXIV/490/23 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVIII/384/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D oraz na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego nr PN.4131.129.2024 Wojewody Warmińsko – Mazurskiego z dnia 2 kwietnia 2024 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn przyjętego uchwałą Nr XLI/360/10 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 3 lutego 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XLI/346/14 z dnia 27 sierpnia 2014 r., Rada Miejska w Rynie uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, C, D, zwaną dalej planem.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej planu w skali 1:1000, stanowiącej załączniki 1 - 3 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 2.
PRZEPISY OGÓLNE

§2

1. 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 jednospadowym** – należy przez to rozumieć dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
 - 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych do 12°;
 - 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 dróg, ciągów, placów, przylegających do terenu, w tym zlokalizowanych poza granicami planu;
 - 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) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych, urządzone w formie miejsca parkingowego na powierzchni terenu lub miejsca w garażu, stanowiącym oddzielny budynek albo część innego budynku;
 - 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej;
 - 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię zabudowy, czyli wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ścisłe usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego; dla budynków garażowych, gospodarczych, zlokalizowanych w głębi działki tj. w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od tej linii, linia ta stanowi linię nieprzekraczalną;
 - 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
 - 11) **terenie** – należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
 - 12) **układzie kalenicowym** – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce budowlanej, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równoległe do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi, ciągu, placu przylegającego do terenu, w tym zlokalizowanego poza granicami planu, albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
 - 13) **układzie szczytowym** – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce budowlanej, w którym główna kalenica budynku zorientowana jest prostopadle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi, ciągu, placu przylegającego do terenu, w tym zlokalizowanego poza granicami planu;
 - 14) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, lub jego części, pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (w tym kalenicy);
 - 15) **wysokości budowli** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązujące:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) wymiar podany w metrach;
 - 6) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) granica terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 20-71/3 - miasto średniowieczne;
 - 2) granica terenu położonego w obszarze aglomeracji Ryn;
 - 3) granica terenu położonego w obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków;
 - 4) obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 18.02.1982 r. pod nr 284, dom ul. Ratuszowa 39, oznaczony na rysunku planu symbolem (1);
 - 5) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dom ul. Ratuszowa 41, oznaczony na rysunku planu symbolem (2).

§4

Ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-MW-U.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek dostosowania budynków, do naniesionych na rysunku planu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) na terenie 2MN-MW-U dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię 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,
 - c) na terenie 3MN-MW-U elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce budowlanej, na której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy winna przylegać do tej linii, co najmniej na 70% swojej długości,
 - d) przy lokalizowaniu budynków wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się tolerancję do 30 cm;
- 2) istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie;
- 3) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewitalizacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od jej granicy lub bezpośrednio przy jej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ustaleń planu oraz nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy

- określonych w części graficznej planu;
- 5) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §18 – §20.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 4) teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 5) na terenie wymienionym w pkt 4 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wraz z wyjątkami, określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 6) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na terenach objętych ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) 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 § 8;
- 2) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren 3MN-MW-U zlokalizowany jest w obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków decyzjami z 20 lutego 1961 r. pod nr 501 oraz 1 czerwca 1979 r. pod nr 47 – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren 1MN-MW-U zlokalizowany jest w granicy terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 20-71/3 - miasto średniowieczne – obowiązują przepisy odrębne;

- 3) na terenie oznaczonym symbolem 3MN-MW-U zlokalizowany jest:
 - a) obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 18.02.1982 r. pod nr 284, dom ul. Ratuszowa 39, oznaczony na rysunku planu symbolem (1) – obowiązują przepisy odrębne,
 - b) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dom ul. Ratuszowa 41, oznaczony na rysunku planu symbolem (2) – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym planem nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§10

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §18 – §20.

§11

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

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich – obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6;
- 2) teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 3MN-MW-U zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §8;
- 4) na terenie objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do terenów objętych planem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek, z uwzględnieniem lit. d:
 - a) minimalną powierzchnię działki:
 - na terenie 1MN-MW-U: 400,0 m²,
 - na terenie 2MN-MW-U: 800,0 m²,

- dla terenu 3MN-MW-U nie ustala się,
- b) minimalną szerokość frontu działki:
 - na terenie 1MN-MW-U, 2MN-MW-U: 18,0 m,
 - dla terenu 3MN-MW-U nie ustala się,
- c) kąt położenia granic działki, w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 110°,
- d) parametry w lit a - c nie dotyczą działek przeznaczonych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§13

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: na terenie objętym planem nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia ustaleń dotyczących szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia liczby miejsc do parkowania, 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 pkt 3, 4 - zapewnienie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - c) dla usług - minimum 2 miejsc do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego;
- 3) w przypadku inwestycji polegających na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc do parkowania;
- 4) na terenach 1MN-MW-U, 3MN-MW-U dla działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500,0 m² dopuszczenie wydzielenia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - c) dla usług - minimum 1 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego;
- 5) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa komunikacyjna zgodnie z §18 – §20.

§15

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w

- związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) teren objęty planem zlokalizowany jest w granicach obszaru aglomeracji Ryn wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) telekomunikacja: poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§16

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: na terenie objętym planem nie występują tereny, dla których jest potrzeba określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§17

Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30% dla terenów MN-MW-U.

ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW-U** (pow. ok. 0,0458 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) obiekty realizować jako mieszkaniowe lub mieszkaniowo – usługowe lub usługowe;
- 3) dopuszczenie zespołów garaży i parkingów;
- 4) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) w granicy działki położonej w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 20-71/3 - miasto średniowieczne, obowiązuje zachowanie ustaleń §8;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 10,0 m,
 - budynku garażowego: 6,0 m,
 - budowli: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 3, w tym poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego: 1,

- c) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-50° o głównych połaciach symetrycznych,
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - e) 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 garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego),
 - f) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: 400,0 m², z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 9) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Partyzantów zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-MW-U** (pow. ok. 0,1076 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) obiekty realizować jako mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe lub usługowe;
- 3) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych;
- 4) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego: 6,0 m,
 - budowli: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 3, w tym poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego: 1,
 - c) geometria dachów budynków:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-50° o głównych połaciach symetrycznych, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w układzie szczytowym,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - dopuszcza się dachy płaskie,

- d) pokrycie dachów określonych w lit. c tiret pierwsze i drugie dachówką ceramiczną lub cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto-czerwonym z dopuszczeniem stosowania na budynkach garażowych, gospodarczych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - e) 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 garażowych i gospodarczych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego),
 - f) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu a niespełniające ustaleń pkt 5, 6 - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu – mogą zachować istniejące parametry;
- 8) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: 800,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 9) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Zamiejską lub ul. Polną zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3MN-MW-U** (pow. ok. 0,0794 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) obiekty realizować jako mieszkaniowe lub mieszkaniowo – usługowe;
- 3) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych;
- 4) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) 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 §8;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego: 6,0 m,
 - budowli: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 3, w tym poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego: 1,
 - c) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-50° o głównych połaciach symetrycznych, w układzie

- kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w układzie szczytowym,
- d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach garażowych, gospodarczych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - e) 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 garażowych i gospodarczych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 8,
 - f) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku,
 - g) obowiązek kształtowania pierzei wzdłuż granicy terenu z ul. Ratuszową, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony ul. Ratuszowej obowiązkowo winny wypełniać co najmniej 60% szerokość frontu działki;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu a niespełniające ustaleń pkt 6, 7 – w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu – mogą zachować istniejące parametry;
- 9) dla działek niespełniających ustaleń pkt 7 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dopuszcza się podział zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Ratuszową zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§21

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

§22

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

Przewodniczący Rady Miejskiej