

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Miejska w Rynie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Ryn, uchwała co następuje:

§1. Uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn - zwany dalej planem, stanowiący zmianę fragmentu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 2, 5/2 i 5/3, położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn” uchwalonego Uchwałą Nr IV/16/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 25 lutego 2015 roku.

§ 2. Zakres i granice planu zostały określone w Uchwale Nr XIX/140/20 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 2, 5/2 i 5/3, położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn.

§ 3. Uchwalony plan składa się:

- 1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem;
- 2) z rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn”;
- 3) z rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiących załączniki nr 2 i 3 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych opracowanych zgodnie z art. 67a ustawy, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział I

Ustalenia wprowadzające

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - UT – tereny zabudowy usług turystycznych;
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej;
 - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
 - Kp – tereny ciągu pieszego;
 - Ws – tereny wód powierzchniowych.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 14) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu i która rozdziela tereny

o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony odrębnym symbolem;

3) wysokości zabudowy – w stosunku do budynków mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do kalenicy, w stosunku do budowli i obiektów małej architektury mierzona od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu obiektu do najwyższego punktu budowli lub obiektu małej architektury;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzna ściana budynku z możliwością wysunięcia okapów i gzymsów do 0,8 m oraz wiatrołapów, wykuszy, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,3 m.

§ 6. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) osi widokowych;
- 6) pasa szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Ryńskiego;
- 7) granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 „Wielkie Jeziora Mazurskie”.

2. Na rysunku planu treść informacyjną stanowią następujące oznaczenia:

- 1) pas szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Ryńskiego poza granicami planu;
- 2) wymiarowanie;
- 3) linia obrazująca geometryczne zasady wewnętrznego podziału.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych w §20;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje zachowanie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz osi widokowych;
- 3) w zakresie pokrycia i kolorystyki dachów ustala się:
 - a) stosowanie dachówki w odcieniach czerwieni na budynkach przeznaczenia podstawowego,
 - b) stosowanie dachówki w odcieniach czerwieni na pozostałych budynkach;
- 4) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu i szarości,
 - b) stosowanie na elewacjach takich materiałów, jak: cegła ceramiczna, tynki, kamień, drewno, szkło lub ceramika w kolorystyce nawiązującej do cegły ceramicznej,
 - c) dopuszczenie na elewacjach materiałów nowoczesnych w kolorystyce nawiązującej do materiałów tradycyjnych;
- 5) w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nie mniej niż 900 m²,
 - b) dla zabudowy zagrodowej nie mniej niż 3000 m²,
 - c) dla zabudowy usług turystycznych nie mniej niż 10000 m², przy czym w skład działki budowlanej mogą wchodzić sąsiednie tereny oznaczone symbolem ZP.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, w którym obowiązują przepisy lokalne, w tym w szczególności nakazy, zakazy i odstępstwa od zakazów;
- 2) w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 3) teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 – „Wielkie Jeziora Mazurskie”, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
- 4) na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy w sprawie obszaru chronionego krajobrazu;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 7) zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż

1,5 m od linii brzegu jeziora.

§ 9. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) krajobraz podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;

2) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie parametrów i formy ogrodzenia, materiałów i kolorystyki elewacji oraz zasad lokalizacji reklam i szyldów;

3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 20 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w granicach planu jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny oznaczone symbolami KDW i ZP;

2) zasady lokalizacji w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni zostały określone w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu elementarnego;

3) w zakresie uniwersalnego projektowania ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób o zróżnicowanych ograniczeniach mobilności i percepcji, w tym osób niepełnosprawnych oraz osób starszych, w szczególności poprzez minimalizowanie przeszkód lub ograniczeń architektonicznych, cyfrowych oraz informacyjno-komunikacyjnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) tereny górnicze – nie występują;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – nie występują;

3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych – nie występują;

4) teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 – „Wielkie Jeziora Mazurskie”, w którym obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;

5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – brak audytu krajobrazowego oraz krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) dla procedur scalania i podziału nieruchomości wszczętych na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami należy:

a) ustalić minimalną powierzchnię działki – 900 m²,

b) ustalić minimalną szerokość frontu działki – 20 m,

c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60 do 105 stopni za wyjątkiem działek narożnych i skrajnych;

3) powyższe warunki nie dotyczą wydzielenia działek w celu realizacji obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych oraz dróg wewnętrznych.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) w granicach planu nie wyznacza się:

a) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,

b) obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

c) terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

d) terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochronnych;

2) ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów kontenerowych, garaży wykonanych z blachy, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

§ 15. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – w granicach planu nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

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

- 1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi prawa wodnego oraz ochrony środowiska,
 - b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) w zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
 - a) linie telekomunikacyjne należy projektować i realizować na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem technologii zapewniających zachowanie norm emisji wynikających z przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu objętego planem realizowana będzie poprzez sieć dróg wewnętrznych połączonych z drogą publiczną (powiatową nr 1787N), graniczącą z planem od strony południowo-wschodniej;
- 2) miejsca postojowe do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej - w granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego - w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 20. Dla terenów elementarnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Symbol przeznaczenia	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
MNU.01 MNU.02 MNU.03 MNU.04	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług</p> <p>W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.</p> <p>W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi turystyczne realizowane jako wbudowane lub w osobnych budynkach.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub bliźniaczą w liczbie nie większej niż 1 budynek przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej;

	<ol style="list-style-type: none"> 2) dopuszcza się realizację małej architektury, w tym wiat garażowych lub gospodarczych; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m, b) dla pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 5,0m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 6) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7. niniejszej uchwały; 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 8) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,55; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny plus 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług; 11) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
RM.01	<p>Tereny zabudowy zagrodowej</p> <p>Zabudowa zagrodowa realizowana w formie mazurskiego siedliska rolniczego, polegającego na lokalizacji poszczególnych budynków po obwodzie prostokątnego podwórza, przy czym budynek mieszkalny powinien być zlokalizowany od strony drogi dojazdowej. Dopuszcza się wykorzystanie zabudowy na cele agroturystyczne.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 2) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m, b) dla budynków gospodarczych – nie więcej niż 10,0 m, c) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m; 3) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni; 4) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały; 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30; 6) intensywność zabudowy: od 0,10 do 0,40; 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 8) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki w liczbie: <ol style="list-style-type: none"> a) nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny; b) w przypadku realizacji usług agroturystycznych, nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każde 1 pokój przeznaczony do wynajęcia agroturystom; 9) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi, 10) w zakresie chowu i hodowli zwierząt ustala się maksymalną liczbę dużych jednostek przeliczeniowych w gospodarstwie nie więcej niż 10 DJP.
UT.01	<p>Tereny zabudowy usług turystycznych</p> <p>W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę usług turystycznych i hotelarskich, w tym: hotele, pensjonaty wraz z urządzeniami towarzyszącymi, miejscami postojowymi i zielenią.</p> <p>W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy kształtować jako celowo komponowane założenie w liczbie nie większej niż 2 budynki na działce budowlanej; 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 3) obowiązuje zachowanie wyznaczonych na rysunku planu osi widokowych, poprzez

	<p>zakaz lokalizacji budynków w odległości 2,0 m od wyznaczonej osi;</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy:</p> <p>a) dla budynków 12,0 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,</p> <p>b) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m;</p> <p>5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci głównych zawartym w przedziale od 35 do 45 stopni, przy czym dopuszcza się stosowanie lukarn, wykuszy i przeszkleń dachowych;</p> <p>6) w zakresie kolorystyki i wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;</p> <p>7) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,30;</p> <p>8) intensywność zabudowy: od 0,15 do 0,75;</p> <p>9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;</p> <p>10) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe plus 1 miejsce na 50 m² pozostałej powierzchni usług;</p> <p>11) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>12) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
ZP.01	<p>Tereny zieleni urządzonej</p> <p>Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu część terenu zlokalizowana jest w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej jeziora Ryńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w §8;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku;</p> <p>3) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz dokonywania zmian stosunków wodnych.</p>
WS.01	<p>Teren wód powierzchniowych (planowana zatoka przystani wodnej)</p> <p>Zatoka do cumowania jednostek pływających (dla małych jednostek pływających), dostępna ze szlaku żeglownego za pośrednictwem kanału łączącego z jeziorem Ryńskim.</p> <p>Zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu teren zlokalizowany jest w pasie szerokości 100m od linii brzegowej jeziora Ryńskiego – obowiązują ustalenia zawarte w §8;</p> <p>Warunki zagospodarowania terenu:</p> <p>1) kanał do jeziora Ryńskiego na potrzeby projektowanej zatoki (przystani wodnej) należy wykonać bez umocnień brzegowych, a materiał pozyskany w wyniku realizacji należy zagospodarować na działkach przyległych,</p> <p>2) budowa urządzeń wodnych zgodnie z przepisami prawo wodnego.</p>
KDW.01 KDW.02 KDW.03 KDW.04 KDW.05	<p>Tereny dróg wewnętrznych</p> <p>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;</p> <p>2) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi KDW.05 – zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>
Kp.01	<p>Tereny ciągu pieszego</p> <p>1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m;</p> <p>2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.</p>

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rynu.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Uzasadnienie sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Przedmiotowy plan dotyczy terenów objętych Uchwałą Nr XIX/140/20 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 29 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 2, 5/2 i 5/3, położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn. Teren objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, wzdłuż południowo-wschodniego brzegu Jeziora Ryńskiego. Plan obejmuje tereny niezagospodarowane, objęte „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach geodezyjnych: 2, 5/2 i 5/3, położonych w obrębie geodezyjnym Rybical, gmina Ryn”, w którym występują funkcje usług turystycznych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolne, tereny zieleni urządzonej i naturalnej, tereny sportu i rekreacji oraz tereny dróg publicznych. W ustaleniach studium (str. 7) dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego miejscowość Rybical określa się jako turystyczną i rekreacyjną. Wprowadza się zmiany w stosunku do obowiązującego planu w zakresie pozostawienia tylko funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dla terenów o dotychczasowych funkcjach zabudowy rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto zmienia się przeznaczenie terenu R (tereny rolne) na RM (tereny zabudowy zagrodowej). Zmienia również przeznaczenie terenu UT/US na MNU i powiększa granicę w kierunku północnym. Plan wprowadza nieznaczne modyfikacje w przebiegu dróg wewnętrznych, wprowadza ciąg pieszy do terenu ZP. Ustalenia planu spełniają wymagania art. 1 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez między innymi: określenie wymagań ładu przestrzennego w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego, określenie walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez wskazanie zasad ochrony oraz zasad kształtowania krajobrazu, określenie wymagań ochrony środowiska oraz wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie zasad ochrony.

W ustaleniach planu uwzględniono również walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz, jako organ sporządzający projekt zmiany planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Kształtowanie struktur przestrzennych i nowej zabudowy, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W związku z powyższym plan spełnia wymogi ustawowe.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Ryn, Uchwałą Nr XIII/97/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 grudnia 2015 r., w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn oraz oceny aktualności planów miejscowych.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Teren objęty planem stanowi własność prywatną. Jest położony bezpośrednio przy drodze powiatowej nr 1787N, posiadający dostęp do infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja sanitarna, sieć elektroenergetyczna, telekomunikacyjna. W zakresie komunikacji główny trzon stanowi droga wewnętrzna KDW.01 połączona z drogą publiczną (powiatową nr 1787N), graniczącą z planem od strony południowo-wschodniej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, czyli związanych z finansowaniem przez Gminę ze środków publicznych.

Wobec powyższego teren objęty planem posiada optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod funkcje przewidziane planem, co skutkować będzie zwiększeniem wpływów do budżetu gminy z tytułu choćby podatku od nieruchomości, itp.