

UCHWAŁA NR L/396/22
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

z dnia 29 listopada 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej – nabrzeże

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i Uchwały Nr XL/323/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej – nabrzeże oraz 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej – nabrzeże, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) części tekstowej planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 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 3 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 4 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) **dach jednospadowy** – należy przez to rozumieć dach o jednej połąci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
- 2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych do 12°;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków, budowli oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie lica elewacji uprzywilejowanej budynku z możliwością jej cofnięcia na maksymalnie 1/2 jej długości; dla obiektów lokalizowanych w głębi działki, tj. w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od tej linii, linia ta stanowi linię nieprzekraczalną;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego, zaś dla terenów wód powierzchniowych jest to powierzchnia wody niezakryta obiektami budowlanymi;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce,
 - b) najwyższej położonego punktu budowli

– a średnią wysokością z najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzonego na obwodzie ścian zewnętrznych rzutu poziomego obiektu budowlanego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, 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 miejscowego są obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 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 miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego oznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica aglomeracji Ryn;
- 2) granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) obiekt wpisany do rejestru zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-MW-U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **US-KP**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **US-KP-INS**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub plaży, oznaczony symbolem **US-KP-ZB**;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **KP-INS-WS**;
- 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **KP-WS**;
- 8) teren stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **INS**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ustaleń planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §17 – §24.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 3) teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 4) na terenie wymienionym w pkt 3 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 Wielkich Jezior Mazurskich;
- 5) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu: zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych.

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

- 1) część terenu objętego planem miejscowym zlokalizowana jest w obszarze układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzjami z 20 lutego 1961 r. oraz 1 czerwca 1979 r. – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1MN-MW-U zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z 18 lutego 1982 r. – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) 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:

- 1) tereny oznaczone symbolami 2US-KP i US-KP-INS znajdują się w obszarze przestrzeni publicznej wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn;
- 2) tereny oznaczone symbolami 1US-KP, 2US-KP, US-KP-INS, US-KP-ZB, KP i KP-INS-WS uznaje się za przestrzeń publiczną;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 1US-KP, 2US-KP, US-KP-INS, US-KP-ZB, KP i KP-INS-WS ustala się następujące wymagania:
 - a) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - b) pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w §17 – §24.

§ 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 miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §6;
- 3) teren objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) część terenu objętego planem miejscowym zlokalizowana jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 1MN-MW-U zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków;

- 6) na obszarach wymienionych w pkt 4-5 obowiązują ustalenia §8;
- 7) na terenie objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) w odniesieniu do terenów objętych planem miejscowym 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: w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: teren znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urzędnictwa naziemnego (automatycznego systemu pomiarowego parametrów meteorologicznych). Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 250 m n.p.m.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie objętym planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym 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 miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach 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 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;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z §17 – §20 oraz §24.

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

§ 16. 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 1% dla wszystkich terenów w granicach planu miejscowego.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-MW-U** (pow. ok. 0,133 ha), **2MN-MW-U** (pow. ok. 0,0831 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

- 2) teren służy realizacji zabudowy śródmiejskiej miasta Rynu;
- 3) obiekty realizować jako mieszkaniowe, usługowe lub mieszkaniowo-usługowe;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, przy czym wysokość budynków zlokalizowanych przy obowiązującej linii zabudowy 10,0 m mierzone od średniego poziomu chodnika ul. Ratuszowej przy elewacji frontowej budynku do najwyższej położonego punktu budynku na dachu,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - 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 w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) parametry określone w lit. b-d nie dotyczą zabudowy istniejącej, dla której w dniu wejścia w życie planu miejscowego parametry te nie są spełnione;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Ratuszową zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1US-KP** (pow. ok. 0,049 ha), **2US-KP** (pow. ok. 0,0352 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren służy realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji bulwaru nad brzegiem jeziora wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację: nabrzeży, traktu spacerowego ze ścieżką rowerową, miejsc dostępu do wody, tymczasowych obiektów związanych z realizacją funkcji bulwaru;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - c) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-45° o głównych połaciach symetrycznych,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachów określonych w lit. c dachówką ceramiczną w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenu 1US-KP poprzez ul. Ratuszową zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) dla terenu 2US-KP poprzez tereny 1US-KP, US-KP-INS oraz US-KP-ZB do ul. Ratuszowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **US-KP-INS** (pow. ok. 0,0324 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych;
- 2) teren służy realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji bulwaru nad brzegiem jeziora, w ramach dostępu do wód publicznych oraz stacji paliw płynnych dla jednostek pływających wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach realizacji celów publicznych w zakresie budowy i utrzymywania urządzeń do dystrybucji płynów;
- 3) dopuszcza się realizację: nabrzeży, traktu spacerowego ze ścieżką rowerową, miejsc dostępu do wody, obiektów stacji paliw płynnych dla jednostek pływających, pomostu do obsługi stacji paliw płynnych dla jednostek pływających, tymczasowych obiektów związanych z realizacją funkcji bulwaru;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - c) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-45° o głównych połaciach symetrycznych,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachów określonych w lit. c dachówką ceramiczną w kolorze ceglasto-czerwonym;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) obsługa komunikacyjna: poprzez tereny 1US-KP, 2US-KP oraz US-KP-ZB do ul. Ratuszowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **US-KP-ZB (pow. ok. 0,2085 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub plaży;
- 2) teren służy realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji bulwaru nad brzegiem jeziora oraz plaży wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację: nabrzeży, traktu spacerowego ze ścieżką rowerową, miejsc dostępu do wody, tymczasowych obiektów związanych z realizacją funkcji bulwaru i plaży;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Ratuszową zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KP (pow. ok. 0,0129 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KP-INS-WS (pow. ok. 0,0587 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) teren wód jeziora Ryńskiego służący realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji bulwaru nad brzegiem jeziora, wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych oraz stacji paliw płynnych dla jednostek pływających, w ramach realizacji celów publicznych w zakresie budowy i utrzymywania urządzeń do dystrybucji płynów;

- 3) dopuszcza się realizację: nabrzeży, traktu spacerowego ze ścieżką rowerową, miejsc dostępu do wody, obiektów stacji paliw płynnych dla jednostek pływających, pomostu do obsługi stacji paliw płynnych dla jednostek pływających, tymczasowych obiektów związanych z realizacją funkcji bulwaru;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, mierzona od poziomu posadzki pomostu do najwyższego położonego punktu obiektu,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jedna, z ewentualnym otwartym lub zadaszonym tarasem na dachu,
 - c) pomosty o konstrukcji zapewniającej swobodny przepływ wody i organizmów wodnych,
 - d) wysokość posadzki pomostu w stosunku do najwyższego poziomu lustra wody: maksymalnie 1,2 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KP-WS (pow. ok. 0,3925 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) teren wód jeziora Ryńskiego służący realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji bulwaru nad brzegiem jeziora wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych;
- 3) dopuszcza się realizację: nabrzeży, traktu spacerowego ze ścieżką rowerową, miejsc dostępu do wody, tymczasowych obiektów związanych z realizacją funkcji bulwaru;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) konstrukcja ciągów pieszych i rowerowych winna zapewniać swobodny przepływ wody i organizmów wodnych,
 - b) wysokość posadzki ciągów pieszych i rowerowych w stosunku do najwyższego poziomu lustra wody: maksymalnie 1,2 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **INS (pow. ok. 0,0258 ha):**

- 1) przeznaczenie terenu – teren stacji paliw płynnych;
- 2) teren służy realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji stacji paliw płynnych dla jednostek pływających wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach realizacji celów publicznych w zakresie budowy i utrzymywania urządzeń do dystrybucji płynów;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - c) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-45° o głównych połaciach symetrycznych,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachów określonych w lit. c dachówką ceramiczną w kolorze ceglasto-czerwonym;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni działki budowlanej;

5) obsługa komunikacyjna: poprzez teren 1MN-MW-U oraz 1US-KP do ul. Ratuszowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

**Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 25. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYN W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ TEREN PRZY ULICY RATUSZOWEJ - NABRZEŻE

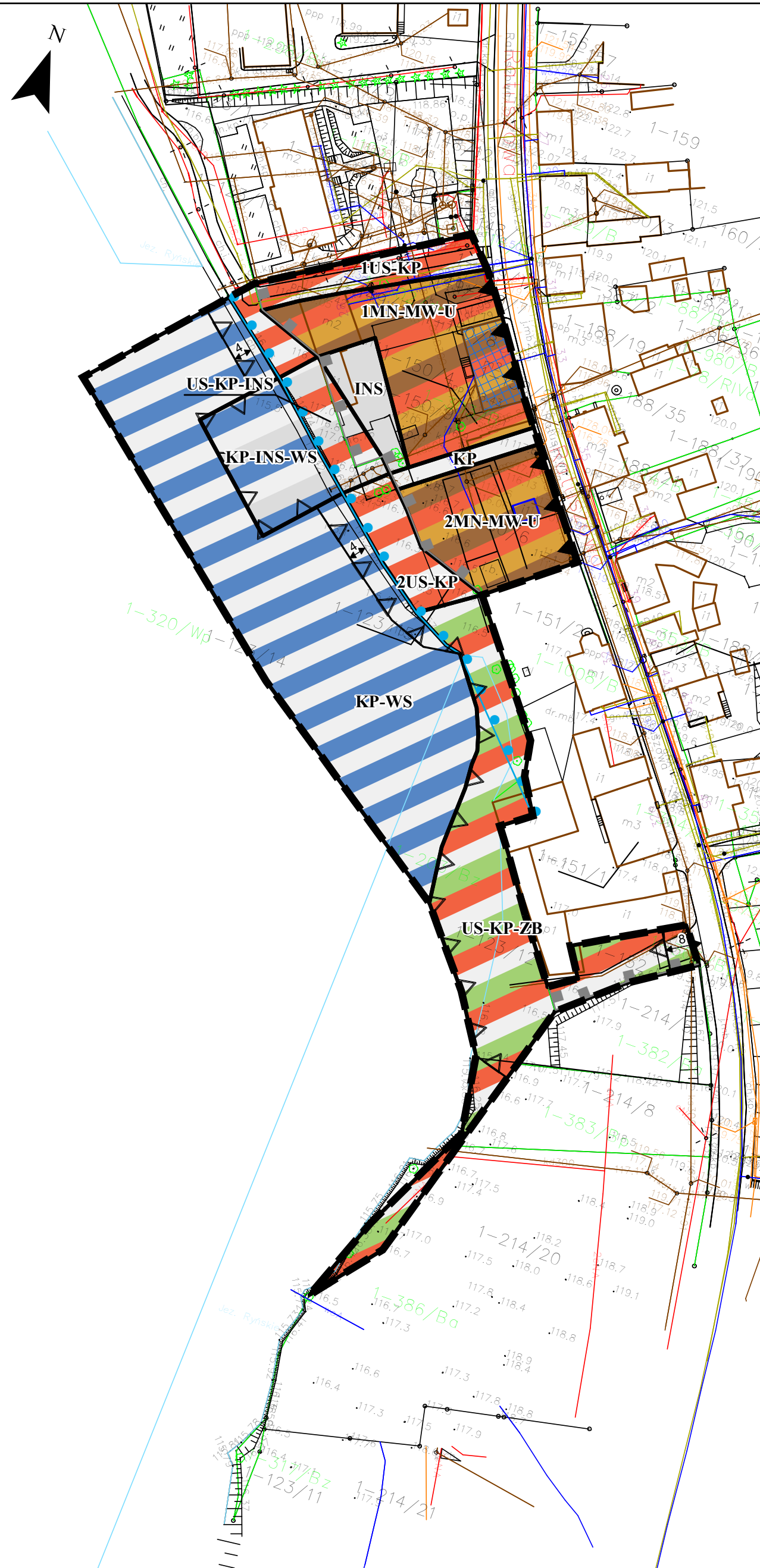
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .L../396/J.22.
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia .29 listopada 2022. r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta i Gminy Ryn



- GRANICA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- GRANICA AGLOMERACJI
- UKŁAD URBANISTYCZNY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- DROGA WOJEWÓDZKA
- TEREN ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- TEREN USŁUG, SPORTU I REKREACJI
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

Lokalizacja obszaru objętego planem
na podkładzie ortofotomapy



Kąty nachylenia szrafur w legendzie
są zorientowane względem kierunku północy

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiar podany w metrach

Określenie przeznaczenia terenów:

- MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- US-KP - teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej
- US-KP-INS - teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych
- US-KP-ZB - teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub plaży
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KP-INS-WS - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych lub wód powierzchniowych śródlądowych
- KP-WS - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych
- INS - teren stacji paliw płynnych

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

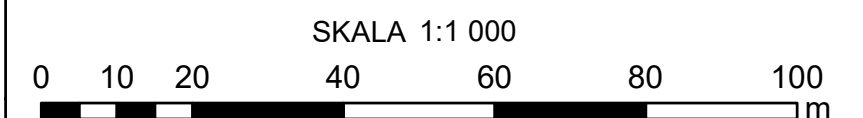
- Granica aglomeracji Ryn
- Granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach:

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich,
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie,
- powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (automatycznego systemu pomiarowego parametrów meteorologicznych).

Układ współrzędnych:
ETRS 1989 Poland CS2000 Zone 7

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Giżycku
Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami
ul. Generała Józefa Zajączka 2,
11-500 Giżycko



SKALA 1:1 000
1 centymetr na mapie = 10 metrów w terenie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/396/22

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Rynie rozstrzyga co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) zadania własne gminy, będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/396/22

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 29 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej – nabrzeże

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Rynie postanawia, co następuje:

- 1) Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia, którego przystąpiono uchwałą Nr Nr XL/323/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2 marca 2022 r. wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2022 r. do 4 listopada 2022 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 18 listopada 2022 r.
- 2) W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr L/396/22
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 29 listopada 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr L/396/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 29.11.2022r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej – nabrzeże

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej – nabrzeże.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XL/323/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej - nabrzeże.

Miejscowy plan obejmuje teren położony w południowej części miasta Ryn, którego powierzchnia wynosi około 1 ha. Obszar zlokalizowany jest nad jeziorem Ryńskim.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą Nr XVI/116/16 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 4 maja 2016 r. poz. 1933).

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-MW-U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **US-KP**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **US-KP-INS**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub plaży, oznaczony symbolem **US-KP-ZB**;
- 5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 6) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **KP-INS-WS**;
- 7) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **KP-WS**;
- 8) teren stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **INS**.

Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie	Przeznaczenie terenu w projektowanym miejscowym planie
4.M/Ua – tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych	1MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
4.ZPp – tereny otwarte położone nad wodami,	

przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją	
4.M/Ua – tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych	2MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
4.ZPp – tereny otwarte położone nad wodami, przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją	1US-KP – teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej
4.ZPp – tereny otwarte położone nad wodami, przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją	2US-KP – teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej
4.M/Ua – tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych 4.ZPp – tereny otwarte położone nad wodami, przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją	US-KP-INS – teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych
5.ZPp – tereny otwarte położone nad wodami, przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją 1.WS – tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej 1.WS/Z, 2.WS/Z – tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej i dla zieleni	US-KP-ZB – teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub plaży
4.M/Ua – tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych	KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej
1.WS – tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej	KP-INS-WS – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych lub wód powierzchniowych śródlądowych
1.WS – tereny przeznaczone na cele gospodarki wodnej	KP-WS – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych
4.M/Ua – tereny zabudowy o charakterze śródmiejskim, przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych	INS – teren stacji paliw płynnych

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. W obowiązującym Studium dla terenu objętego opracowaniem wskazano następujące kierunki polityki funkcjonalno-przestrzennej: *teren zabudowy śródmiejskiej, teren usług sportu i rekreacji oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych*. W związku z powyższym należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także atrakcyjną lokalizację analizowanego obszaru wraz z postępującym rozwojem turystyki nad brzegiem jeziora Ryńskiego, realizacja przystani wodnej oraz bulwaru na tym terenie jest w pełni zasadna. Na wskazanym terenie powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określają parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan umożliwi dalszy rozwój ww. zabudowy, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Zamieszczono ustalenia dotyczące kolorystyki elewacji budynków oraz pokryć dachowych.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem zawarto w rozdziale 3 projektu przedmiotowej uchwały.

3.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich.

W granicach planu miejscowego nie występują grunty rolne i leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.).

3.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §8 wskazano, iż część terenu objętego planem zlokalizowana jest w obszarze układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzjami z 20 lutego 1961 oraz 1 czerwca 1979 – obowiązują przepisy odrębne.

3.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz.2240)

Projekt miejscowego planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

§11 odnosi się do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – obszary takie nie występują w granicach planu.

W §9 wskazano, że:

a) tereny oznaczone symbolami 2US-KP i US-KP-INS znajdują się w obszarze przestrzeni publicznej wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn,

b) tereny oznaczone symbolami 1US-KP, 2US-KP, US-KP-INS, US-KP-ZB, KP i KP-INS-WS uznaje się za przestrzeń publiczną.

Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.*”

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Miejscowy plan został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1US-KP, 2US-KP, US-KP-INS, US-KP-ZB, KP i KP-INS-WS. Nakazano „*dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.*”.

3.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę telekomunikacyjną poprzez rozbudowywaną kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W marcu 2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu, w granicach określonych Uchwałą Nr XL/323/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej – nabrzeże. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Miasta i Gminy nie wpłynęły wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie zostało opublikowane w lokalnej prasie i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 października 2022 r. do 4 listopada 2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 26 października 2022 r. o godz. 10⁰⁰ odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji nie wzięli udziału mieszkańcy.

Termin na składanie uwag upłynął 18 listopada 2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Nie wpłynęły uwagi.

3.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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

W odpowiedzi na zawiadomienie nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu nie wniesiono uwag.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizy ekonomiczne zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Do procedury sporządzenia planu przystąpiono Uchwałą Nr XL/323/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w części obejmującej teren przy ulicy Ratuszowej – nabrzeże.

W planie ustalono następujące przeznaczenia:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-MW-U**;

2) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **US-KP**;

3) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **US-KP-INS**;

4) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszo-rowerowej lub plaży, oznaczony symbolem **US-KP-ZB**;

5) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;

6) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub stacji paliw płynnych lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **KP-INS-WS**;

7) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **KP-WS**;

8) teren stacji paliw płynnych, oznaczony symbolem **INS**.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1US-KP, 2US-KP oraz fragmentów terenów oznaczonych symbolami 1MN-MW-U oraz US-KP-INS przeznaczenie w obowiązującym planie *to tereny otwarte położone nad wodami, przeznaczone do zagospodarowania na cele związane z turystyką, sportami wodnymi i rekreacją (ZPp)*, dla których dotychczas obowiązywał zakaz lokalizowania budynków.

Zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu umożliwi realizację zabudowy usługowej (m.in. obiekty do magazynowania sprzętu wodnego i sportowego, obsługi turystyki, usług gastronomii) na dotychczas niezagospodarowanym terenie.

W Rynie funkcjonuje transport zbiorowy. W odległości ok. 0,4 km od obszaru objętego planem znajduje się przystanek autobusowy. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w miejscowości Sterławki Wielkie, oddalonej o ok. 9 km od przedmiotowego terenu. Najbliższa stacja obsługująca pociągi dalekobieżne znajduje się w odległości ok. 19 km, w mieście Giżycko. W planie zabezpieczono obszary, na których możliwa jest realizacja ciągów pieszych i ścieżek rowerowych. Są to tereny oznaczone symbolami US-KP, US-KP-INS, US-KP-ZB, KP, KP-INS-WS oraz KP-WS.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w południowej części miasta Ryn, w sąsiedztwie jeziora Ryńskiego. Teren częściowo przylega do ulicy Ratuszowej (droga wojewódzka 642).

Teren objęty miejscowym planem ma dostęp do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej.

Planowane przeznaczenie umożliwi rozwój turystyki na przedmiotowym terenie.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Ryn 2011-2015” została przyjęta Uchwałą Nr XIII/97/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn oraz oceny aktualności planów miejscowych”. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy opracowano podczas kadencji Rady Miejskiej w Rynie przypadającej w latach 2014 – 2018. Nowa analiza na obecną kadencję jest obecnie w opracowaniu.

Obowiązujący plan miejscowy został uchwalony w 2016 r. (Uchwała Nr XVI/116/16 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 23 marca 2016 r.). W związku z powyższym w Analizie nie uwzględniono obowiązującego planu.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §9:

a) tereny oznaczone symbolami 2US-KP i US-KP-INS znajdują się w obszarze przestrzeni publicznej wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn,

b) tereny oznaczone symbolami 1US-KP, 2US-KP, US-KP-INS, US-KP-ZB, KP i KP-INS-WS uznaje się za przestrzeń publiczną.

Nakazano *„dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.”*

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych.

6. Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia liczby stanowisk postojowych dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-MW-U, 2MN-MW-U, US-KP-ZB oraz US-KP-INS

Na terenach oznaczonych symbolami 1MN-MW-U, 2MN-MW-U jest zlokalizowana zabytkowa zabudowa śródmiejska. W związku z powyższym zrezygnowano z ustalenia liczby stanowisk postojowych dla ww. terenów.

Tereny oznaczone symbolami US-KP-ZB, US-KP-INS miejscowy plan przeznacza na cele związane ze sportem, rekreacją oraz pod teren plaży. Biorąc pod uwagę wielkość, kształt, aktualne oraz planowane zagospodarowanie terenów nie ma możliwości do ustalenia liczby stanowisk postojowych dla ww. obszarów.

7.Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

W uchwale nie wyznaczono wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Nie zachodzą ku temu przesłanki. Struktura i wielkość działek są korzystne. Tereny posiadają dostęp do istniejącej drogi.

8.Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem US-KP-ZB

Miejscowy plan przeznaczają teren oznaczony symbolem US-KP-ZB pod obiekty budowlane niezbędne do pełnienia funkcji bulwaru oraz plaży, a także dopuszcza się lokalizowanie m. in. tymczasowych obiektów gastronomicznych, sanitarnych itp. W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki do ustalenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Rynie

Juliusz Brant