

UCHWAŁA Nr ...
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia ... 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn przy Jeziorze Ryńskim

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.²), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 w związku z Uchwałą Nr LXII/469/23 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn przy Jeziorze Ryńskim oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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:

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn przy Jeziorze Ryńskim, zwany 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, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
 - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do 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 uchwały;
 - 5) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§2

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
 - 1) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku lub obiektu tymczasowego.
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. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu

¹ Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

² Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i poz. 1688.

miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4;
 - 5) wymiar podany w metrach.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzjami z 20 lutego 1961 r. oraz 1 czerwca 1979 r.;
 - 2) granica stanowiska archeologicznego nr 3 w obszarze AZP 20-71.

§4

Ustala się przeznaczenia:

- 1) teren usług handlu lub usług gastronomii, oznaczony symbolem **UH-UG**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KR-KP**;
- 3) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**.

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) 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 linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-19.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) w obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, wraz z wyjątkami, w tym:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich,
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym.

§7

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzjami z 20 lutego 1961 r. oraz 1 czerwca 1979 r. – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest częściowo w granicach stanowiska archeologicznego nr 3 w obszarze AZP 20-71 ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków – 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 KR-KP, KP uznaje się za przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami KR-KP, KP ustala się następujące wymagania:
 - a) nakazuje się dostosowanie 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 ustaleniach szczegółowych.

§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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich – obowiązują ustalenia §6;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są obiekty wpisane do Rejestru zabytków – obowiązują ustalenia §8;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do obszaru w granicach obszaru objętego 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: na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem 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 urządzenia 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 obszarze 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) obszar 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 lub poprzez rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy dopuszczonej przepisami ustawy;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Ryn;
- 6) dostępność komunikacyjna terenów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§15

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§16

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolami **1UH-UG, 2UH-UG, 3UH-UG, 4UH-UG:**

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług handlu lub usług gastronomii;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków i obiektów tymczasowych: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 10,0 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - dla dachów spadowych pokrycie dachu dachówką ceramiczną w odcieniu ceglastej czerwieni;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 5) dostępność komunikacyjna:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1UH-UG, 2UH-UG: z terenu oznaczonego symbolem 1KR-KP lub dróg i ciągów pieszo-jezdnym położonych poza obszarem objętym planem miejscowym,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3UH-UG, 4UH-UG: z dróg i ciągów pieszo-jezdnym położonych poza obszarem objętym planem miejscowym.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KR-KP:**

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KP:**

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rynu.

§21

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

Przewodniczący Rady Miejskiej