**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]](#footnote-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]](#footnote-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 ustaleńStudium 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 uchwala, co następuje:

**§1**

1. Uchwala 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 integralna 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: 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 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:
3. granica układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzjami z 20 lutego 1961 r. oraz 1 czerwca 1979 r.;
4. granica stanowiska archeologicznego nr 3 w obszarzeAZP 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:
     1. 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,
     2. 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 obszarzeAZP 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:
   1. nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych,
   2. 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:
   * 1. tereny górnicze,
     2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
     3. 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: obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego MET 4088 (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:
   1. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2. wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3. zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   4. telekomunikacja: poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   5. zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   6. zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej lub poprzez rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energie promieniowania słonecznego o mocy mikroinstalacji wyłączenie na wolnostojących wiatach oraz dachach obiektów garażowych i gospodarczych;
5. zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii opartych na energii wiatru;
6. w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Ryn;
7. 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, 5UH-UG:**

* 1. przeznaczenie terenu – teren usług handlu lub usług gastronomii;
  2. zasady kształtowania zabudowy:
     1. maksymalna wysokość zabudowy:
        + dla budynków, obiektów tymczasowych i wiat: 6,0 m,
        + dla pozostałych obiektów budowlanych: 8,0 m,
     2. dachy:
        + dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20o-45o, główne połacie dachu symetryczne,
        + pokrycie dachu dachówką ceramiczną w odcieniu ceglastej czerwieni;
  3. zasady zagospodarowania terenu:
     1. nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
     2. nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6,
     3. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
     4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
  4. dostępność komunikacyjna:
     1. dla terenów oznaczonych symbolami 1UH-UG, 2UH-UG: z terenu oznaczonego symbolem 1KR-KP lub dróg i ciągów pieszo-jezdnych położonych poza obszarem objętym planem miejscowym,
     2. dla terenów oznaczonych symbolami 3UH-UG, 4UH-UG, 5UH-UG: z dróg i ciągów pieszo-jezdnych 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: 8,0 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: 8,0 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**

1. Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, poz. 2029 i poz. 2739. [↑](#footnote-ref-1)
2. Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463 i poz. 1688. [↑](#footnote-ref-2)