

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Miasta Ryn w części obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 423 i 424

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 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) 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 fragmentu Miasta Ryn w części obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 423 i 424*, zwany dalej planem.

§ 2. Granice planu zostały określone w Uchwale Nr XL/316/22 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 działki o numerach ewidencyjnych 423 i 424.

§ 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 fragmentu Miasta Ryn w części obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 423 i 424*;
- 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) z 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-US – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
 KDD – teren drogi dojazdowej,
 KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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 rozdziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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;

- 3) przeznaczeniu– należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, zarówno w zakresie wykorzystania powierzchni terenu jak i kubatury;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

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

- 1) granic planu;
- 2) symboli określających przeznaczenie terenów;
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia z pasem ochrony funkcyjnej;
- 6) wymiarowania.

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 dla terenów;
- 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 gontów lub dachówki w odcieniach czerwieni na budynkach pokrytych stromym dachem;
 - b) stosowanie pokryć drewnianych, kompozytowych i dachów wegetatywnych (zielonych) na dachach płaskich;
 - c) stosowanie paneli fotowoltaicznych.
- 4) w zakresie kolorystyki i materiałów elewacji budynków ustala się:
 - a) kolorystykę elewacji w odcieniach bieli, beżu i szarości (w tym grafit), czerwieni i brązu,
 - 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 ogrodzeń ustala się:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń wyższych niż 1,8 m;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

§ 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 miejscowe, 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 terenu;
- 7) zgodnie z przepisami w sprawie prawa wodnego obowiązuje zakaz grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu jeziora,
- 8) w zakresie obsługi ruchu turystycznego na Wielkich Jeziorach Mazurskich obowiązuje nakaz lokalizacji w granicach planu infrastruktury do odbioru ścieków z jednostek pływających.

§ 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;

3) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu poprzez zapisy dotyczące kształtowania 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 - w granicach planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych;

§ 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) 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 – 2000 m²,
 - b) ustalić minimalną szerokości frontu działki – 20 m,
 - c) ustalić kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 do 100 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 zakazy 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 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 2) w granicach planu zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, dla której ustala się pas ochrony funkcyjnej po 7,5 m od skrajnego przewodu w każdą stronę – w granicach pasa ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 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) zachowuje 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 w sposób nienaruszający przeznaczenia terenu – nowe sieci należy prowadzić pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą terenu;
- 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 lub odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku, zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia – dopuszcza się przebudowę istniejącej linii na podziemną;
 - c) 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 stosowanie 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 bezpośrednio z drogi gminnej nr 130502N, graniczącej z planem od strony północnej;
- 2) remontowane, przebudowywane, rozbudowywane oraz budowane drogi powinny odpowiadać wymogom stawianym drogom pożarowym zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami;
- 3) 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 lokalnym i ponadlokalnym umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego:

- a) do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się ścieżkę pieszą i rowerową prowadzoną wzdłuż jeziora Ryńskiego – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- b) w granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów

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

Symbol przeznaczenia	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
1UT-US	<p>Tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji</p> <p>Tereny dostępu do wód publicznych. W ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy związanej z funkcjonowaniem plaży i przystani jachtowej, w tym w szczególności: bosmanatu, administracji portu i plaży, pomieszczeń sanitarnych i technicznych. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające usługi gastronomii.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) budynki należy realizować w granicach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> a) dla budynków: 12,0 m jednak nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, b) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m; 5) geometria dachów: dachy płaskie, przy czym dopuszcza się stosowanie tarasów dachowych i dachów zielonych (wegetatywnych);

	<ol style="list-style-type: none"> 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 – 0,50; 8) intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,80; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%; 10) miejsca do parkowania należy realizować w granicach terenu 2UT-US; 11) dopuszcza się lokalizację dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury służącej utrzymaniu porządku; 12) dopuszcza się lokalizację pomostów i innych urządzeń wodnych związanych z funkcjonowaniem plaży i portu jachtowego, w tym urządzeń do slipowania i wodowania łodzi, a także infrastruktury do odbioru ścieków z jednostek pływających; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2UT-US	<p>Tereny usług turystyki lub usług sportu i rekreacji</p> <p>W ramach przeznaczenia terenu ustala się zabudowę usług turystycznych, oraz zabudowę usług rekreacji i sportu, w tym w szczególności przystani jachtowej i wypożyczalni sprzętu sportowego. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się realizację powiązanych usług gastronomii, usług handlu, usług zdrowia i pomocy społecznej.</p> <p>Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zabudowę należy kształtować jako celowo komponowane założenie uwzględniające zasady otwarcia krajobrazowego w kierunku jeziora Ryńskiego; 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 2000 m²; 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 4) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> c) dla budynków: 12,0 m, jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie lokalnych dominant architektonicznych podwyższających wysokość zabudowy do 15,0 m, d) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6,0m e) dla obiektów tymczasowych – nie więcej niż 4,0 m; 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połąci głównych zawartym w przedziale od 35 do 60 stopni, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy oraz lukarn, wykuszy i przeszkleń dachowych; 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 – 0,40; 8) intensywność zabudowy: od 0,25 do 1,20; 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%; 10) miejsca do parkowania należy lokalizować w halach garażowych i na parkingach naziemnych w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 miejsc noclegowych plus 1 miejsce postojowe na 100 m² pozostałej powierzchni usług; 11) dopuszcza się lokalizację dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury służącej utrzymaniu porządku; 12) dopuszcza się remont, rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń wodnych i melioracji wodnych; 13) ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1KDD	<p>Teren drogi dojazdowej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren przeznaczony na poszerzenie drogi gminnej publicznej w klasie technicznej D – dojazdowej; 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
1KP	<p>Teren komunikacji pieszo-rowerowej</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) teren przeznaczony na budowę publicznej ścieżki pieszo-rowerowej biegnącej wzdłuż brzegów jeziora Ryńskiego; 2) dopuszcza się realizację kładek i przejść dla pieszych; 3) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie łącznie z terenami UT-US;

4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
--

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 Miasta i Gminy Ryn.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmujących fragment Miasta Ryn w części obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 423 i 424. Od strony północnej sąsiedztwo stanowi droga gminna ul. Mazurska. Plan obejmuje tereny istniejącej zabudowy dawnego ośrodka turystycznego nad jeziorem Ryńskim.

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zagwarantowany w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie Ryn oraz poprzez użycie środków komunikacji elektronicznej.

Burmistrz Rynu, jako organ sporządzający projekt 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

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Ryn oraz uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych (Uchwała Nr XII/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 w zakresie infrastruktury technicznej położony jest w zasięgu dostępu do niezbędnych sieci, w tym elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej natomiast w zakresie komunikacji obsługiwany jest z istniejącej drogi gminnej.

W granicach planu nie przewiduje się zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej dotyczących uzbrojenia terenów oraz modernizacji lub rozbudowy układu komunikacyjnego.

Wobec powyższego, tereny objęte planem posiadają optymalne predyspozycje do przeznaczenia pod projektowane funkcje, co skutkować będzie racjonalizacją sposobu zagospodarowania terenu.