

**UCHWAŁA NR LXIX/529/24
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE**

z dnia 11 marca 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: nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać 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.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

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

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: 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:
 - 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 lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego o mocy mikroinstalacji wyłączenie na wolnostojących wiatkach 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:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków, obiektów tymczasowych i wiat: 6,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 8,0 m,
 - b) dachy:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-45°, główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną w odcieniu ceglastej czerwieni;
- 3) 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%;
- 4) dostępność komunikacyjna:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 1UH-UG, 2UH-UG: z terenu oznaczonego symbolem 1KR-KP lub dróg i ciągów pieszo-jezdnich położonych poza obszarem objętym planem miejscowym,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami 3UH-UG, 4UH-UG, 5UH-UG: z dróg i ciągów pieszo-jezdnich 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**:

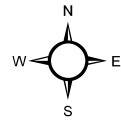
- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rynu.

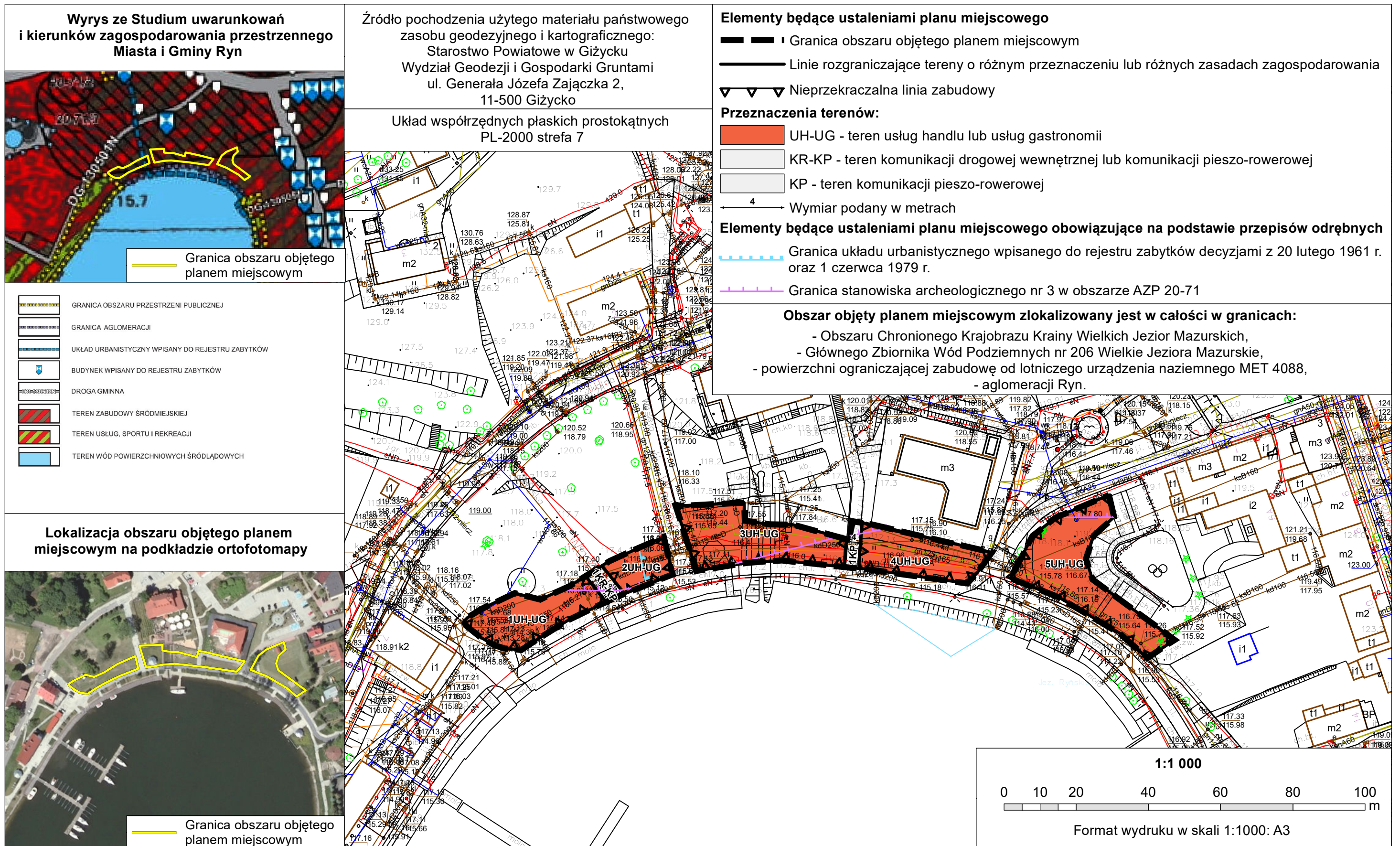
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Juliusz Brant



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYN PRZY JEZIORZE RYŃSKIM



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX/529/24
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 11 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn przy Jeziorze Ryńskim

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹⁾) 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) Rada Miejska w Rynie postanawia, co następuje:

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn przy Jeziorze Ryńskim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2024 r. do 17 lutego 2024 r.

2. Termin składania uwag upłynął 4 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

3. W związku z ust. 2 uwag nie rozstrzyga się.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIX/529/24
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 11 marca 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹⁾) 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) 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.²⁾) 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.

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, poz. 2029 i poz. 2739.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIX/529/24
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 11 marca 2024 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 LXIX/529/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 11 marca 2024 r.

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

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 datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Art. 67 ust. 3 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) tj.: *Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian:*

1) *przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy;*

2) *przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium:*

a) *zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lub*

b) *jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego, których nie stosuje się od dnia utraty mocy przez studium;*

3) *przepis art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą - w przypadku gdy nie ogłoszono terminu wyłożenia projektów tych planów do publicznego wglądu przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu;*

4) *przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Przed dniem wejścia w życie 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) sporządzenie planu miejscowego zostało wszczęte i niezakończone. O opinie i uzgodnienia wystąpiono po 24 września 2023 r. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2. Wstęp

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn przy Jeziorze Ryńskim.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono 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.

Miejscowy plan obejmuje obszar położony w południowej części miasta Ryn, którego powierzchnia wynosi poniżej 1 ha. Obszar zlokalizowany jest nad jeziorem Ryńskim w bezpośrednim sąsiedztwie bulwaru.

Na obszarze objętym opracowaniem, do czasu jego wejścia w życie, 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 miejscowym ustalono następujące 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.

Względem obowiązującego planu miejscowego skorygowano przebieg dróg publicznych – powiększając przy tym teren pod rozwój usług handlu i usług gastronomii. Poprzez zmianę w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy – umożliwiono lokalizację niewielkich obiektów usługowych służących korzystającym z miejskiego bulwaru nad jeziorem. Ponadto, wprowadzono przeznaczenia dla istniejącego ciągu pieszo-rowerowego.

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. W obowiązującym Studium dla obszaru objętego opracowaniem wskazano następujący kierunek polityki funkcjonalno-przestrzennej: *teren zabudowy śródmiejskiej*. 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 niewielkich obiektów handlowych i gastronomicznych wzdłuż bulwaru jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określają parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan miejscowy 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.

3.2.Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §5. W §7 określono zasady kształtowania krajobrazu.

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

Projekt w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym 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 2024 r. poz. 82). W granicach planu miejscowego nie występują udokumentowane złoża kopalin.

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

W §8 wskazano, iż część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana jest w granicach układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzjami z 20 lutego 1961 oraz 1 czerwca 1979 – obowiązują przepisy odrębne. Ponadto, część obszaru zlokalizowana jest w granicach stanowiska archeologicznego nr 3 w obszarze AZP 20-71 ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków – 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 planu miejscowego 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 miejscowego.

W §9 wskazano, że: tereny oznaczone symbolami KR-KP, KP uznaje się za przestrzeń publiczną. Nakazano „dostosowanie 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 terenów - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Możliwość realizacji obiektów usługowych wzdłuż miejskiego bulwaru nad jeziorem, poza kluczowym aspektem społecznym, posiada również walor ekonomiczny.

3.7. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów sąsiednich. Tereny znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego są własnością gminy.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt planu miejscowego 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 planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KR-KP, KP. Nakazano „dostosowanie 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 miejscowego 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.

We wrześniu 2023 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w granicach określonych 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. Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, formie składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. Do Urzędu Miasta i Gminy Ryn 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 26 stycznia 2024 r. do 17 lutego 2024 r.

W trakcie wyłożenia, 5 lutego 2024 r. o godz. 10⁰⁰ w sali konferencyjnej Urzędu Miasta i Gminy Ryn odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W dyskusji publicznej nie wzięły udziału osoby zainteresowane.

Termin na składanie uwag upłynął 4 marca 2024 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie papierowej lub 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 planu miejscowego uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.9 przedmiotowego opracowania.

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 ładu 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.

Ustalenia planu miejscowego dotyczą umożliwienia realizacji niewielkich obiektów handlowych i gastronomicznych przy miejskim bulwarze. Stanowi to realizację ww. postulatów w zakresie właściwego kształtowania struktur przestrzennych. Część terenów przeznaczono pod realizację ciągów pieszo-rowerowych, zaś sam bulwar służy pieszej penetracji brzegów jeziora. Obszar objęty opracowaniem planu miejscowego znajduje się w ścisłym centrum miasta Ryn. Tereny posiadają dostęp do infrastruktury technicznej.

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, 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 oceny 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 miejscowego.

W zakresie uwzględnienia uniwersalnego planowania w §9, dla terenów przestrzeni publicznej, nakazano „*dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.*”.

5.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Koszt opracowania planu miejscowego jest wydatkiem budżetowym gminy. Korzystnym skutkiem finansowym realizacji planu miejscowego będą m.in. wpływy z dzierżawy obiektów usługowych.

6.Uzasadnienie dotyczące braku ustalenia minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów oznaczonych symbolami UH-UG

Ze względu na specyficzne położenie przy samym bulwarze, wielkość terenów oraz charakter planowanych usług (obsługa korzystających z bulwaru) zrezygnowano z ustalenia minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

W uchwale nie wyznaczono wymagań dotyczących przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Nie zachodzą ku temu przesłanki, bowiem tereny objęte granicami obszaru objętego planem miejscowym stanowią własność gminy.