

UCHWAŁA NR LXVIII/522/24 RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

z dnia 27 lutego 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z 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) 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 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) i Uchwały Nr XLVIII/384/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D oraz Uchwały Nr LXIV/490/23 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVIII/384/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, 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 w Rynie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D, zwaną dalej planem.

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

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej planu w skali 1:1000, stanowiącej załączniki 1 - 3 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 4 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 5 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 6 do niniejszej uchwały.

Rozdział 2. PRZEPISY OGÓLNE

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku garażowym lub garażu** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego, przy czym funkcja garażowa winna zajmować nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynku; w przypadku, gdy funkcja garażowa zajmuje mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynku gospodarczo-garażowego, budynek ten należy traktować jako budynek gospodarczy;
- 2) **dachu jednospadowym** – należy przez to rozumieć dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację usytuowaną od strony dróg, ciągów, placów, przylegających do terenu, w tym zlokalizowanych poza granicami planu;
- 6) **kolorach ziemi** - należy przez to rozumieć takie kolory, jak: piaskowy, beżowy, brązowy, ugier, umbra, sepia, ochra, siena palona, rudy, bursztynowy, khaki, zgniła zieleń;
- 7) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych, urządzone w formie miejsca parkingowego na powierzchni terenu lub miejsca w garażu, stanowiącym oddzielny budynek albo część innego budynku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość elewacji budynku od linii rozgraniczającej;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązującą linię zabudowy, czyli wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą ściśle usytuowanie elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego; dla budynków garażowych, gospodarczych, zlokalizowanych w głębi działki tj. w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od tej linii, linia ta stanowi linię nieprzekraczalną;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, obszar o określonym rodzaju przeznaczenia lub odrębnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **układzie kalenicowym** – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce budowlanej, w którym jego główna kalenica zorientowana jest równolegle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi, ciągu, placu przylegającego do terenu, w tym zlokalizowanego poza granicami planu, albo prostopadle do jednej z bocznych granic tej działki, przy czym w obu przypadkach dopuszcza się tolerancję do 5 stopni;
- 13) **układzie szczytowym** – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku na działce budowlanej, w którym główna kalenica budynku zorientowana jest prostopadle do graniczącej z tą działką bezpośrednio drogi, ciągu, placu przylegającego do terenu, w tym zlokalizowanego poza granicami planu;
- 14) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć maksymalny, pionowy wymiar budynku lub jego części mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, lub jego części, pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (w tym kalenicy).

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

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

- 1) granica terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 20-71/3 - miasto średniowieczne;
- 2) granica terenu położonego w obszarze aglomeracji Ryn;
- 3) granica terenu położonego w obszarze układu urbanistycznego miasta Ryn wpisanego do rejestru zabytków;

- 4) obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 18.02.1982 r. pod nr 284, dom ul. Ratuszowa 39, oznaczony na rysunku planu symbolem (1);
- 5) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dom ul. Ratuszowa 41, oznaczony na rysunku planu symbolem (2).

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-MW-U**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

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

- 1) obowiązek dostosowania budynków, do naniesionych na rysunku planu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach 2MN-MW-U, 1U dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m,
 - c) na terenie 3MN-MW-U elewacja frontowa nowego budynku lokalizowanego na działce budowlanej, na której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy winna przylegać do tej linii, co najmniej na 70% swojej długości,
 - d) przy lokalizowaniu budynków wzdłuż obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się tolerancję do 30 cm;
- 2) istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie i przebudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie;
- 3) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od jej granicy lub bezpośrednio przy jej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ustaleń planu oraz nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy określonych w części graficznej planu;
- 5) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §18 – §23.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 4) teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 5) na terenie wymienionym w pkt 4 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 Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;

- 6) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na terenach objętych ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz stosowania na elewacjach budynków intensywnych i jaskrawych kolorów: czerwonego, pomarańczowego, cytrynowego, zielonego, seledynowego, niebieskiego, fioletowego, różowego, purpurowego oraz koloru czarnego - z zastrzeżeniem zachowania ustaleń § 8;
- 2) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blach lakierowanych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) teren 3MN-MW-U zlokalizowany jest w obszarze układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków decyzjami z 20 lutego 1961 r. pod nr 501 oraz 1 czerwca 1979 r. pod nr 47 – obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren 1MN-MW-U zlokalizowany jest w granicy terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 20-71/3 - miasto średniowieczne – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 3MN-MW-U zlokalizowany jest:
 - a) obiekt wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 18.02.1982 r. pod nr 284, dom ul. Ratuszowa 39, oznaczony na rysunku planu symbolem (1) – obowiązują przepisy odrębne,
 - b) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dom ul. Ratuszowa 41, oznaczony na rysunku planu symbolem (2) – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) 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) w granicach planu przestrzenią publiczną jest teren drogi lokalnej oznaczony symbolem 1KDL;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się następujące wymagania:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie 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 §18 – §23.

§ 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 zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich – obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §6;

- 2) teren objęty planem zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie – obowiązują przepisy odrębne;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 3MN-MW-U zlokalizowany jest obiekt wpisany do rejestru zabytków oraz obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków – obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia §8;
- 4) na terenie objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) w odniesieniu do terenów objętych planem 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:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek, z uwzględnieniem lit. d:
 - a) minimalną powierzchnię działki:
 - na terenie 1MN-MW-U: 400,0 m²,
 - na terenie 2MN-MW-U: 800,0 m²,
 - na terenie 1U: 1000,0m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu:
 - na terenie 1MN-MW-U, 2MN-MW-U: 18,0 m,
 - na terenie 1U: 25,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) kąt położenia granic działki, w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 110°,
 - d) parametry w lit a - c nie dotyczą działek przeznaczonych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym dojazdów.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) na terenie 1U, 1KDL uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV, w poziomie nie mniejsze niż 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii;
- 2) w pasach ochrony funkcyjnej określonych w pkt 1, do czasu rozbiórki lub skablowania linii, obowiązują przepisy odrębne oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi.

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

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się wymóg zapewnienia liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zaspokajającej w pełni potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania terenów nieruchomości;
- 2) dla nowych inwestycji obowiązuje - z zastrzeżeniem pkt 3, 4 - zapewnienie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsc do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

- c) dla usług - minimum 2 miejsc do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego;
- 3) w przypadku inwestycji polegających na zwiększeniu do 10% powierzchni całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc do parkowania;
- 4) na terenach 1MN-MW-U, 3MN-MW-U dla działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 500,0 m² dopuszczenie wydzielenia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - c) dla usług - minimum 1 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu usługowego;
- 5) w obrębie terenu drogi lokalnej 1KDL dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach niezagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego;
- 6) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z §18 – §22.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) na terenie objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem 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 zlokalizowany jest w granicach obszaru 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 i roztopowe 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.

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

§ 17. 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) 30% dla terenów MN-MW-U, U;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3. **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW-U** (pow. ok. 0,0458 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) obiekty realizować jako mieszkaniowe lub mieszkaniowo – usługowe lub usługowe;
- 3) dopuszczenie zespołów garaży i parkingów;
- 4) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 5) w granicy działki położonej w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 20-71/3 - miasto średniowieczne, obowiązuje zachowanie ustaleń §8;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 10,0 m,
 - budynku garażowego: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 3, w tym poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego: 1,
 - 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 lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach garażowych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - e) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków garażowych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego),
 - f) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: 400,0 m², z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 9) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Partyzantów zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **2MN-MW-U** (pow. ok. 0,1076 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) obiekty realizować jako mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe lub usługowe;
- 3) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych;

- 4) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: 3, w tym poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego: 1,
 - c) geometria dachów budynków:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-50° o głównych połaciach symetrycznych, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w układzie szczytowym,
 - dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) pokrycie dachów określonych w lit. c tირet pierwsze i drugie dachówką ceramiczną lub cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto-czerwonym z dopuszczeniem stosowania na budynkach garażowych, gospodarczych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - e) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego),
 - f) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
 - 6) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu a niespełniające ustaleń pkt 5, 6 - w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu – mogą zachować istniejące parametry;
 - 8) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: 800,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
 - 9) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Zamiejską lub ul. Polną zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.
- § 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **3MN-MW-U** (pow. ok. 0,0794 ha):
- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
 - 2) obiekty realizować jako mieszkaniowe lub mieszkaniowo – usługowe;
 - 3) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych;
 - 4) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;

- 5) w granicach działek, na których zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków a także na obszarach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie ustaleń §8;
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 10,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego: 6,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 3, w tym poddasze użytkowe,
 - budynku garażowego, gospodarczego: 1,
 - c) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-50° o głównych połaciach symetrycznych, w układzie kalenicowym, z dopuszczeniem sytuowania budynków garażowych i gospodarczych w układzie szczytowym,
 - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym, z dopuszczeniem stosowania na budynkach garażowych, gospodarczych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - e) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego); w stosunku do budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz budynków objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do gminnej ewidencji zabytków lub usytuowanych na obszarach wpisanych do rejestru zabytków) w zakresie wykończenia elewacji obowiązują ustalenia § 8,
 - f) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku,
 - g) obowiązek kształtowania pierzei wzdłuż granicy terenu z ul. Ratuszową, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem, przy czym elewacje frontowe budynków usytuowanych od strony ul. Ratuszowej obowiązkowo winny wypełniać co najmniej 60% szerokość frontu działki;
- 7) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu a niespełniające ustaleń pkt 6, 7 – w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu – mogą zachować istniejące parametry;
- 9) dla działek niespełniających ustaleń pkt 7 dopuszcza się zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy i procentowego udziału powierzchni czynnej biologicznie istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu;
- 10) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: dopuszcza się podział zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Ratuszową zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.
- § 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1U (pow. ok. 0,3130 ha):**
- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
 - 2) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczych;

- 3) zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość: 10,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym poddasze użytkowe,
 - c) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 40°-50° o głównych połaciach symetrycznych,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie,
 - e) pokrycie dachów określonych w lit. c dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasto-czerwonym lub w odcieniach czerwieni, brązu, z dopuszczeniem stosowania na budynkach garażowych, gospodarczych i altanach pokryć dachowych bitumicznych w odcieniach czerwieni lub brązu,
 - f) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków tynku w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi, z dopuszczeniem cegły ceramicznej w kolorze ceglasto-czerwonym i podmurówki z kamienia miejscowego (narzutowego), przy czym do wykończenia elewacji budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się także stosowanie drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy, lub kamienia miejscowego (narzutowego),
 - g) zakaz posadowienia parteru budynku na wysokości większej niż 0,6 m nad najwyższym położonym naturalnym poziomem terenu znajdującym się bezpośrednio przy tym budynku;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) budynki istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu a niespełniające ustaleń pkt 4, 5 – w ramach przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy lub remontu – mogą mieć zachowane istniejące parametry;
- 7) minimalna powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: 1000,0 m² w wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki;
- 8) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Zieloną lub ul. Spacerową, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1Z** (pow. ok. 0,0042 ha), **2Z** (pow. ok. 0,0479 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną i naturalną, w tym zielenią wysoką i niską,
 - b) budowę stawów i innych zbiorników wodnych,
 - c) budowę dojazdów i dojść,
 - d) na terenie 2Z miejsca do parkowania;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) obsługa komunikacyjna: poprzez ul. Zieloną lub ul. Spacerową, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** (pow. ok. 0,1218 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszcza się:

- a) drogę lokalną o funkcji drogi publicznej o jednej jezdni z dwoma pasami ruchu,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej oraz zieleni na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z częścią graficzną planu.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 25. 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 OBSZARZE A, B, C, D

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RYN

skala 1:5000



OZNACZENIA:

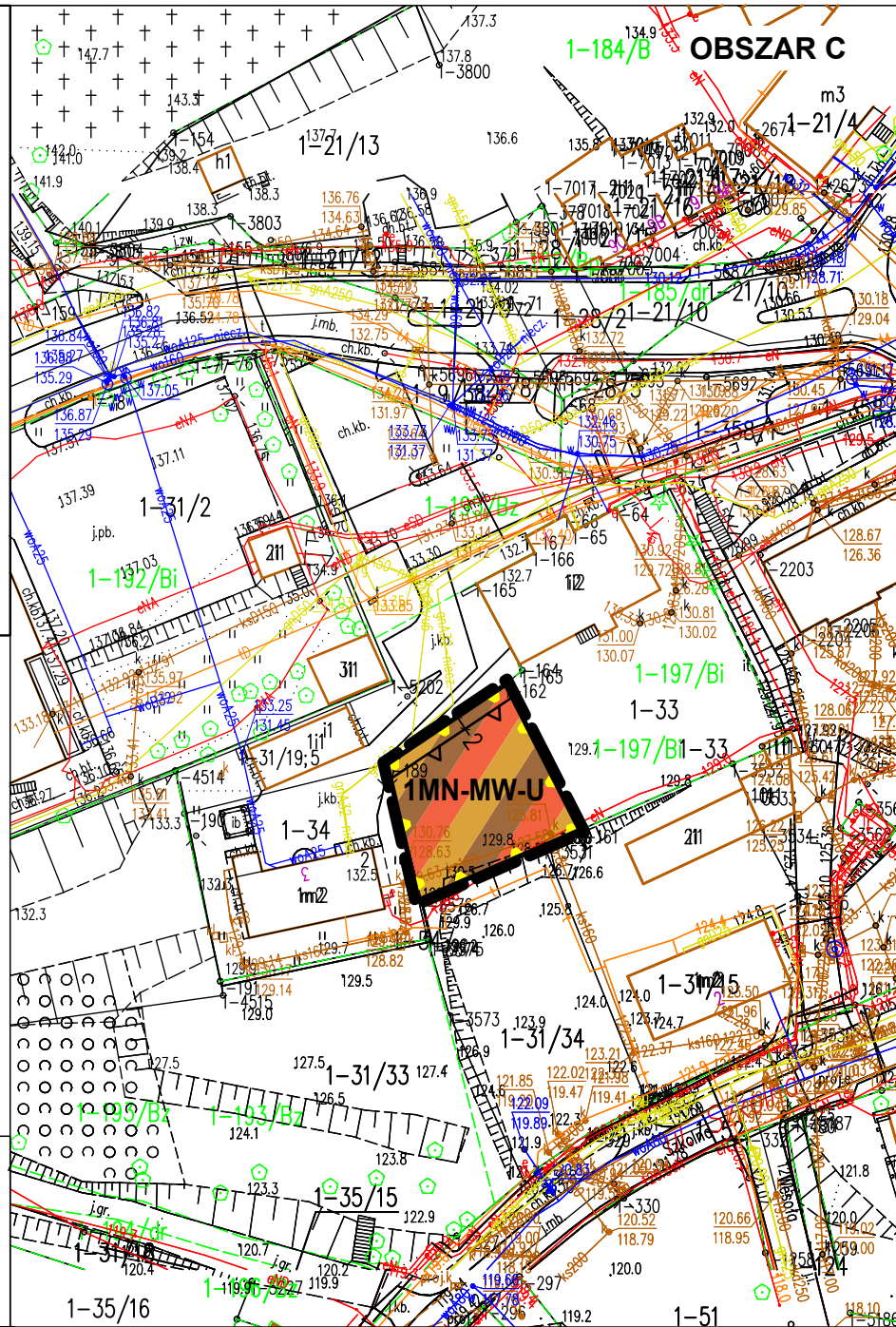
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TEREN ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
-  STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA PODKŁADZIE ORTOFOTOMAPY


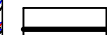
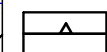


-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

układ współrzędnych PL2000(7)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr WG.6642.1.219.2023_2806_N
z dnia 24.02.2023 r. przez Starostwo Powiatowe w Giżycku





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY


Określenie przeznaczenia terenów:

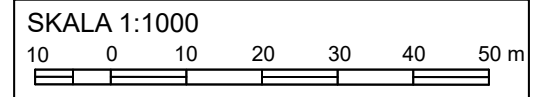
-  MN-MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH:

-  - GRANICA TERENU POŁOŻONEGO W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDENIOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 20-71/3 - MIASTO ŚREDNIOWIECZNE
-  - GRANICA TERENU POŁOŻONEGO W OBSZARZE AGLOMERACJI RYN

INFORMACJE:

-  OBSZAR OBJĘTY PLANEM NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 206 "Wielkie Jeziora Mazurskie"
- Obszaru Chronionego Krajobrazu "Krainy Wielkich Jezior Mazurskich"



1 centymetr na mapie = 10 metrów w terenie







ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RYN W OBSZARZE A, B, C, D

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RYN

skala 1:5000



OZNACZENIA:

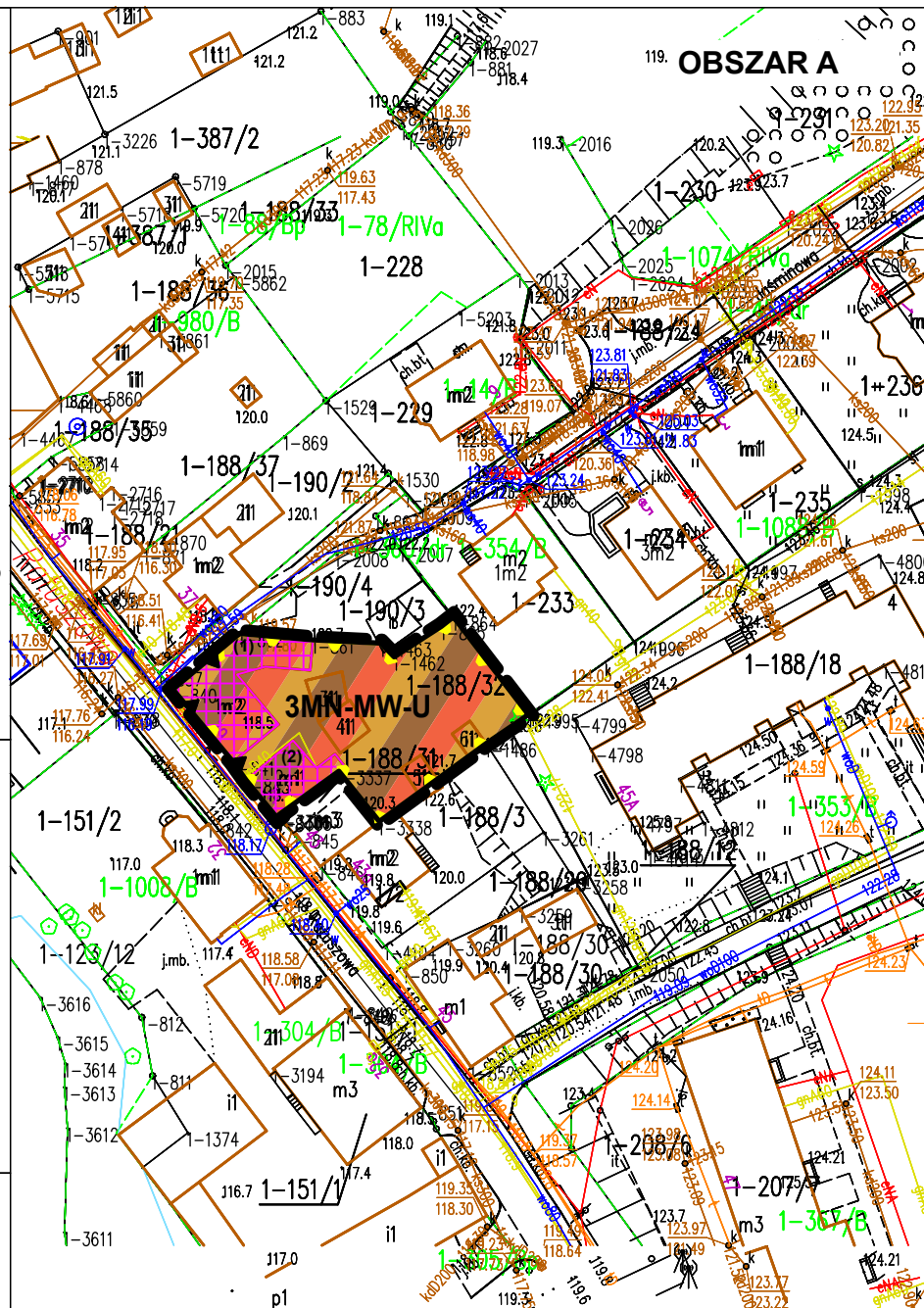
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TEREN ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
-  BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  OBIEKTY WSKAZANE PRZEZ WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
-  UKŁAD URBANISTYCZNY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  DROGA WOJEWÓDZKA

LOKALIZACJA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM NA PODKLADZIE ORTOFOTOMAPY






-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

układ współrzędnych PL2000(7)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr WG.6642.1.219.2023_2806_N
z dnia 24.02.2023 r. przez Starostwo Powiatowe w Giżycku





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY


Określenie przeznaczenia terenów:

-  MN-MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

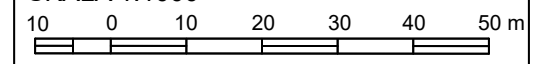
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

-  - GRANICA TERENU POŁOŻONEGO W OBSZARZE UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA RYN WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW,
- GRANICA TERENU POŁOŻONEGO W OBSZARZE AGLOMERACJI RYN
-  (1) OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW DECYZJĄ Z DNIA 18.02.1982 R. POD NR 284, DOM UL. RATUSZOWA 39,
- (2) OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW, DOM UL. RATUSZOWA 41

INFORMACJE:

-  OBSZAR OBJĘTY PLANEM NA ZAŁĄCZNIKU NR 3 POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 206 "Wielkie Jeziora Mazurskie"
- Obszaru Chronionego Krajobrazu "Krainy Wielkich Jezior Mazurskich"

SKALA 1:1000



1 centymetr na mapie = 10 metrów w terenie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVIII/522/24
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 27 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D.

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

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. zmiany planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVIII/522/24
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 27 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

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.), w związku z 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), Rada Miejska w Rynie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą m. in. poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.

2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

- a) dotacji unijnych,
- b) dotacji samorządu województwa,
- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVIII/522/24

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 27 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

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 LXVIII / 522 / 24

RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

z dnia 27 lutego 2024r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Rynie Nr XLVIII/384/22 z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D oraz Uchwały Nr LXIV/490/23 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 października 2023 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVIII/384/22 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ryn w obszarze A, B, C, D zwanego dalej „planem”.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z 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) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Olsztyńska.pl/Giżycko” w dniu 09.02.2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 08.02.2023 r. do 08.03.2023 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Ryn.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do projektu planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr BB.6721.9.2022(15) z dnia 07.02.2023 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie pismo nr WOOŚ.411.16.2023.MP z dnia 10.03.2023 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Giżycku pismo nr ZNS.9022.3.4.2023.ZB z dnia 20.02.2023 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ryn, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Ryn uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Ryn uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 22.12.2023 r. do 18.01.2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Gazeta Olsztyńska.pl/Giżycko” w dniu 14.12.2023 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Ryn, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu w dniach od 14.12.2023 r. do 01.02.2024 r.

W dniu 08.01.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu do 01.02.2024 r. dnia 2023 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu, przedłożono Radzie Miejskiej w Rynie celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

1)uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §18-§23 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2)uwzględnić walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §6 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w §7 dotyczące zasad kształtowania krajobrazu, w §13 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu oraz w §18-§23 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

3)uwzględnić wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4)uwzględnić wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §8 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5)uwzględnić wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez m. in. w §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz w §13 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

6)uwzględnić walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §18-§23 tekstu uchwały;

7)uwzględnić prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §18-§23 tekstu uchwały;

8)uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §15 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

9)uwzględnić potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §15 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10)uwzględnić potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §15 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

-zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

-niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

-niniejszy projekt planu, uwzględnić potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane zagospodarowanie, uwzględnić dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2) zaprojektowane zagospodarowanie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4) projektowane zagospodarowanie stanowi kontynuację istniejącej zabudowy,

5) projektowanie uniwersalne.

W projekcie planu uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryn oraz oceny aktualności planów miejscowych, przyjętej uchwałą Nr XIII/97/15 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 30 grudnia 2015 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma gmina z tytułu uchwalenia planu miejscowego jest podany w prognozie skutków finansowych, sporządzonej na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wprowadza teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL. W związku z powyższym zadania własne gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej mogą mieć wpływ na budżet gminy.

Przedmiotowy projekt planu 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 związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.