



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 5 listopada 2025 r.

Poz. 3960

UCHWAŁA NR XIX/119/25 RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i Uchwały Nr V/25/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej, 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, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej integralną częścią uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) istniejąca zabudowa – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu miejscowego istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykroczać żaden element budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych linii tę mogą przekraczać:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób ze szczególnymi potrzebami,

c) na nie więcej niż 1,5 m elementy budynku takie jak: wykusze, nadwieszenia, balkony, zadaszenia nad wejściami;

- 3) usługi nieuciążliwe – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania innych terenów i obiektów położonych na innych terenach.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w pierwszej kolejności ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu miejscowego są obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiar podany w metrach;
- 5) określenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UT-US**;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 3) teren plaży, oznaczony symbolem **ZB**.

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

- 1) istniejąca zabudowa, wykraczająca poza nieprzekraczalną linię zabudowy, może podlegać nadbudowie, przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) na terenie objętym planem miejscowym nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony lub rewaloryzacji w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w §17 – §19.

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

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 2) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 3) w granicach obszaru wymienionego w pkt 2 obowiązują nakazy, zakazy, odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) w odniesieniu do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy w zakresie ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisy dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich;
- 6) przy realizacji ustaleń planu miejscowego 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) ustala się poziom hałasu w środowisku: dla terenu oznaczonego symbolem UT-US, zgodnie z przepisami odrębnymi: jak dla terenów przeznaczonych pod tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu:

1) w elewacji budynku:

- a) dopuszcza się stosowanie tynku,
- b) zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych (drewna, kamienia, cegły);

2) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji budynków i ich pokryć dachowych.

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

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków;
- 2) 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 KP oraz ZB uznaje się za przestrzeń publiczną;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami KP oraz ZB 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 §17 – §19.

§ 11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) na obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują ustalenia §6;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie – obowiązują przepisy odrębne;
- 4) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym jako krajobraz miejski o kodzie i podtypie 28-842.83-g1 (9a);
- 6) w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa w stosunku do obszaru objętego planem miejscowym nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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) sieci, obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w granicach terenów oznaczonych symbolami UT-US, KP;
- 3) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach aglomeracji Ryn wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) telekomunikacja: poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa komunikacyjna zgodnie z §17;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: dla terenu oznaczonego symbolem UT-US: minimum 1 miejsce do parkowania na 6 miejsc noclegowych;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego symbolem UT-US:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40,
 - c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

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

§ 16. Stawkę procentową opłaty, 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 terenów oznaczonych symbolami 1UT-US (pow. ok. 1,49 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: boisk, placów zabaw, wiat, altan oraz obiektów hotelarskich;
- 3) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
- c) geometria i pokrycie dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40°– 50°,
 - główne połacie dachu o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - pokrycie dachów dachówką w kolorze ceglastej czerwieni,
- d) kolorystyka elewacji budynków i ich pokryć dachowych zgodnie z §7;

5) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10 000 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna: z publicznej drogi gminnej (ul. Mazurska) zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KP** (pow. ok. 0,06 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) teren służy realizacji obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji bulwaru nad brzegiem jeziora wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych;
- 3) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: traktu spacerowego ze ścieżką rowerową, tymczasowych obiektów związanych z realizacją funkcji bulwaru;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1ZB** (pow. ok. 0,07 ha):

- 1) przeznaczenie terenu – teren plaży;
- 2) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację: obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaży, kąpieliska i przystani wraz z niezbędną do tego celu infrastrukturą, w ramach dostępu do wód publicznych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 6,0 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m².

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Rynie

Andrzej Mieczkowski

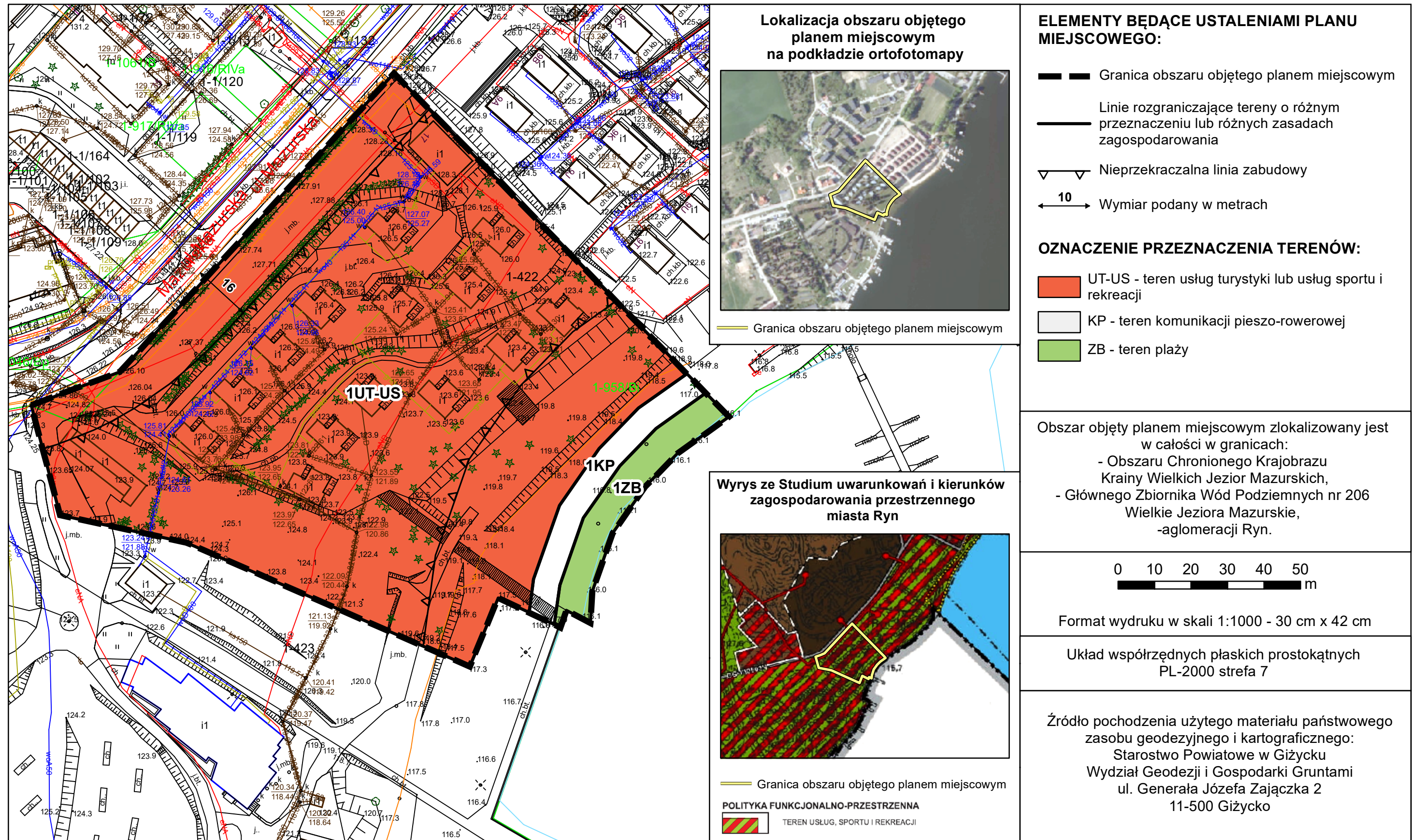
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIX/119/25

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 29 września 2025 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK 422 I 348/1
OBRĘB MIASTO RYN PRZY UL. MAZURSKIEJ**



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/119/25

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 29 września 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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. poz. 1688 z późn. zm.) 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 2025 r. poz. 1153) 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIX/119/25

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242)

Burmistrz Miasta Ryn na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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. poz. 1688 z późn. zm.) przygotował dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

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.*

Zgodnie z ustawą 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 z późn. zm.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego.

2 WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr V/25/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej.

Plan miejscowy obejmuje obszar położony w południowo-centralnej części miasta Ryn. Znajduje się pomiędzy ul. Mazurską a Jeziołem Ryńskim. Na północny zachód od obszaru, po przeciwnej stronie ulicy Mazurskiej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, od strony wschodniej oraz zachodniej obszar sąsiaduje z zabudową związaną z usługami turystyki i gastronomii. Południowo-wschodnia granica obszaru przylega do jeziora Ryńskiego. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 1,6 ha.

W granicach obszaru znajduje się zabudowa – domki letniskowe oraz przystań żeglarska „Ryn Marina”. Południowa część obszaru jest niezagospodarowana, znajdują się tam zadrzewienia. Część terenu przylegającego do jeziora ryńskiego stanowi plażę. Przez obszar objęty planem miejscowym przebiega sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz wodociągowa. Obszar ma również dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej i sieci gazowej.

Dla obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XVI/116/16 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 4 maja 2016 r. poz. 1933), który przeznaczają go w całości pod teren turystyki, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem (UTS). Celem opracowania niniejszego planu miejscowego jest umożliwienie realizacji usług turystyki lub usług sportu i rekreacji (UT-US) a także bulwaru (KP) oraz plaży (ZB). Przyczyni się to do rozwoju turystyki w tej części miasta Ryn.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UT-US**;
- 2) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **KP**;
- 3) teren plaży, oznaczony symbolem **ZB**.

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 obszar planu miejscowego przeznaczony jest pod teren usług, sportu i rekreacji.

Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

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

§5 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-19.

3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy usług sportu, rekreacji, komunikacji pieszo-rowerowej, a także terenu plaży wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §5 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

W §17-19 przedmiotowego planu miejscowego znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem miejscowym. W §12 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Plan miejscowy 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. Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych ani udokumentowane złoża kopalin.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie – obowiązują przepisy odrębne.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz 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).

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Uchwała Nr XXXVII/753/14 Sejmiku Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 26 maja 2014 r. zmieniająca Uchwałę Nr XXII/430/12 z dnia 27 listopada 2012 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 24 czerwca 2014 r. Poz. 2256). Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 ww. Uchwały na obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części Uzasadnienia wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

Na obszarze objętym planem miejscowym występują dwa tereny, które są położone w odległości mniejszej niż ww. 100 m, dla których skorzystano z odstępstwa od powyższego zakazu. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony symbolem 1KP, dla którego skorzystano z odstępstw, zgodnie z którymi zakaz nie dotyczy: „*lokalizowania ścieżek rowerowych, ciągów pieszych oraz infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku*” oraz „*terenów*

rekreacji w formie bulwarów, parków, terenów zieleni wraz z infrastrukturą techniczną i obiektami małej architektury położonych w granicach administracyjnych miast”.

Teren plaży oznaczony symbolem 1ZB, dla którego skorzystano z odstępstwa dotyczącego „*lokalizowania obiektów budowlanych niezbędnych do pełnienia funkcji plaż, kąpielisk i przystani na wyznaczanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenach dostępu do wód publicznych oraz realizacji infrastruktury technicznej na potrzeby tych terenów*”.

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie miasta, w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich. Obszar zlokalizowany jest wzdłuż jeziora, gdzie istnieją już ciągi komunikacyjne. W związku z tym realizacja bulwaru na tym obszarze nie przyczyni się do zwiększenia podatności na zmiany klimatu. Szczegółowa analiza podatności na zmianę klimatu wykonywana jest w ramach miejskiego planu adaptacji. Na dzień uchwalania na terenie miasta Ryn taki dokument nie obowiązuje. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zmniejszenia podatności na zmianę klimatu.

3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

3.6 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 2024 r. poz. 1411)

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).

W §9 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami KP oraz ZB.

W §14 uchwały określono minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego symbolem ZB.

3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy 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 ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8 Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunty objęte planem miejscowym stanowią własność Skarbu Państwa oraz spółki prawa handlowego.

3.9 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 uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

3.10 Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W §9 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: KP i ZB. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i 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.

Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

3.13 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr V/25/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców. Następnie Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 7 sierpnia 2025 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w widocznym miejscu na terenie objętym planem miejscowym;
- 3) udostępniono na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ryn: <https://bip.miastoryn.pl/>.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 7 sierpnia 2025 r. do 4 września 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Gminy Ryn <https://bip.miastoryn.pl/>;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 19 sierpnia 2025 r. o godz. 15:45 za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Ryn: <https://bip.miastoryn.pl/>.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość nie uczestniczyli mieszkańcy. Nikt nie odpowiedział na zamieszczoną na stronie ankietę. Do projektu planu miejscowego nie złożono uwag.

3.14 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan miejscowy w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

3.15 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.16 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

3.16 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

Plan miejscowy został zainicjowany na podstawie Uchwały Nr V/25/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej po analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły uwagi.

3.17 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 3) 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.

Procedurę sporządzenia planu miejscowego wszczęto na podstawie Uchwały Nr V/25/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek 422 i 348/1 obręb Miasto Ryn przy ul. Mazurskiej.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w południowo-centralnej części Miasta Ryn (ul. Mazurska) nad brzegiem Jeziora Ryńskiego. Jego powierzchnia wynosi ok. 1,6 ha. W granicach obszaru są zlokalizowane zabudowania określone jako inne oraz przystań żeglarska „Ryn Marina”. Sąsiedztwo tworzy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i działalność turystyczna.

W pobliżu obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje transport zbiorowy. Najbliższe przystanki autobusowe znajdują się w sąsiedztwie przedmiotowego obszaru, w granicach miasta Ryn – Plac Wolności i przy ul. Kopernika.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej oraz telekomunikacyjnej.

Celem opracowania planu miejscowego będzie umożliwienie realizacji budowy bulwaru oraz plaży nad wodą. Przyczyni się to do rozwoju miejscowości oraz zaspokoi potrzeby właścicieli, planujących zagospodarować swoje działki zgodnie z kierunkiem wskazanym w Studium.

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

Rada Miejska w Rynie podjęła Uchwałę Nr XIII/97/15 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. Załącznik do Uchwały stanowi opracowanie pt.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Ryn w latach 2011-2015”.

Dla obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XVI/116/16 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 4 maja 2016 r. poz. 1933) – tj. uchwalono go przed przyjęciem ostatniej Analizy oceny aktualności z 2015 r. W Analizie odnoszono się do uchwały intencyjnej na podstawie której obowiązujący dotąd plan miejscowy został zainicjowany (Uchwałą Nr XLIX/404/10 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryn). Wskazano wówczas, że jest to plan miejscowy w trakcie opracowania, zakończono etap wyłożenia do publicznego wglądu a planowane uchwalenie datuje się na kwiecień 2016 r. Wskazano również (odnosząc się do procedowanego wówczas planu miejscowego), że „proponuje się wyznaczenie kolejnych, lokalnych przestrzeni publicznych, obejmujących w szczególności zieleń urządzoną oraz tereny dróg i ciągów pieszo-jezdných, zgodnie z potrzebami ich tworzenia.

Uchwała inicjująca prace nad przedmiotowym planem miejscowym (Uchwała Nr LV/25/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 28 sierpnia 2024 r.) nie została uwzględniona w ww. analizie, ponieważ została podjęta po przyjęciu Uchwały Nr XIII/97/15 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.

W §9 wskazano, że za przestrzeń publiczną uznaje się tereny oznaczone symbolami: KP i ZB. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

W §14 uchwały określono minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu oznaczonego symbolem UT-US.

5 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina może liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości.