



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia poniedziałek, 7 kwietnia 2025 r.

Poz. 1615

### UCHWAŁA NR XII/78/25 RADY MIEJSKIEJ W RYNIE

z dnia 28 lutego 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LXX/531/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej 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 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 sierpnia 2014 r., Rada Miejska uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej, 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, składającej się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będącej jej integralną częścią;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć: nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku.

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. 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) wymiar podany w metrach;
- 5) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.

2. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 2) granica stanowiska archeologicznego nr AZP 20-71/3.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren garażu, oznaczony symbolem **KOG**;
- 2) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **IWU**.

§ 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) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 3) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-18.

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

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 2) w granicach obszaru, o którym mowa w pkt 1 obowiązują nakazy, zakazy, odstępstwa wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 3) w granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i ochrony przyrody, w tym przepisów dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- 4) przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów i ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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) na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 20-71/3;
- 2) na obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków;
- 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: na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne.

§ 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) 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;
- 3) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) *na dzień uchwalenia planu miejscowego* 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 scalaniem i podziałem nieruchomości.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: teren oznaczony symbolem IIWU zlokalizowany jest w całości w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody – obowiązują przepisy odrębne.

§ 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) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych: ustala się z sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzenie ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 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 lub poprzez rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochrona przeciwpożarowa: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach aglomeracji Ryn wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Ryn;

- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania dla terenu oznaczonego symbolem IWU: minimum 4 miejsca do parkowania;
- 7) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 15.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 16.** Stawkę procentową, na podstawie której 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 symbolem **1KOG**:

- 1) przeznaczenie: teren garażu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków garażowych: 4,5 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,00 do 1,0,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 100%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 3) dostępność komunikacyjna: z ulic miejskich położonych poza obszarem objętym planem miejscowym, poprzez tereny osiedla mieszkaniowego.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1IWU**:

- 1) przeznaczenie: teren ujęcia wód;
- 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejącego ujęcia i stacji uzdatniania wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązkowe zagospodarowanie zielenią niską terenów niewykorzystanych pod obiekty budowlane, infrastrukturę techniczną oraz dojścia i dojazdy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
  - b) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,05 do 0,6,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - e) miejsca do parkowania: zgodnie z §14 pkt 6;
- 6) dostępność komunikacyjna: z ulicy miejskiej położonej poza obszarem objętym planem miejscowym, poprzez drogę wewnętrzną położoną poza obszarem objętym planem miejscowym.

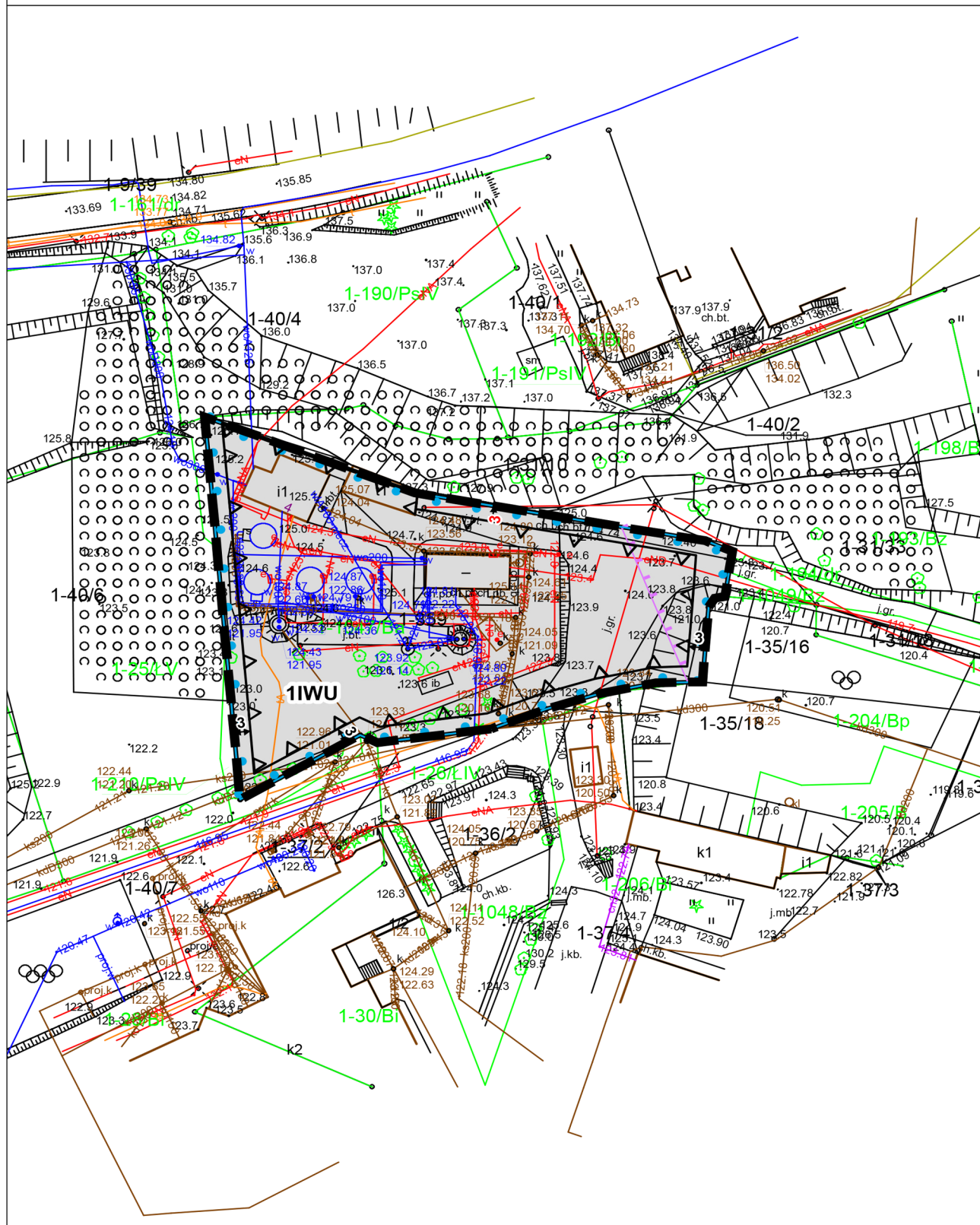
**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Rynie

**Andrzej Mieczkowski**

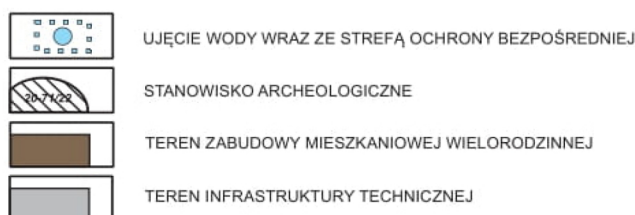
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZY UL. SZKOLNEJ I UL. RATUSZOWEJ



**Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Miasta i Gminy Ryn**



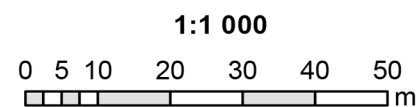
— Granica obszaru objętego planem miejscowym



**Lokalizacja obszaru objętego planem  
miejscowym na podkładzie ortofotomapy**



- Granica obszaru objętego planem miejscowym



Format wydruku w skali 1:1000: A3

**Elementy będące ustaleniami planu miejscowego:**

- 
 Granica obszaru objętego planem miejscowym  
 Linie rozgraniczające tereny o różnym  
 przeznaczeniu lub różnych zasadach  
 zagospodarowania  
 Nieprzekraczalna linia zabudowy  
 Wymiar podany w metrach

**Oznaczenie przeznaczenia terenów:**

-  KOG - teren garażu
-  IWU - teren ujęcia wód

**Elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych:**

-  Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody
-  Granica stanowiska archeologicznego nr AZP 20-71/3

**Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach:**

- Obszaru Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich;
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 206 Wielkie Jeziora Mazurskie;
- aglomeracji Ryn.

Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego  
zasobu geodezyjnego i kartograficznego:  
Starostwo Powiatowe w Giżycku  
Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami  
ul. Generała Józefa Zajączka 2  
11-500 Giżycko

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7

**ARKUSZ 1 Z 2**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/78/25

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 28 lutego 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej**

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.) Rada Miejska w Rynie postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej, w dniach od 2 stycznia 2025 r. do 31 stycznia 2025 r.

2. W terminie konsultacji nie wniesiono uwag do projektu planu miejscowego. W związku z tym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/78/25

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 28 lutego 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. 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) 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 4 do uchwały Nr XII/78/25

Rady Miejskiej w Rynie

z dnia 28 lutego 2025 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

### 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) - 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

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXX/531/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej.

Plan miejscowy obejmuje 2 obszary położone w obrębie miasta Ryn. Ich łączna powierzchnia wynosi ok. 0,4 ha. 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). Część działki o numerze ewidencyjnym 359, obręb Miasto Ryn (sąsiedztwo ul. Szkolnej), położona jest na terenie przeznaczonym pod „tereny przeznaczone na potrzeby infrastruktury technicznej związanej z wodociągami” i stanowi działkę miejskiego ujęcia wody. Pozostałe fragmenty działki w obowiązującym planie przeznaczone są pod usługi oświaty oraz drogę wewnętrzną. Celem sporządzenia nowego planu jest doprowadzenie przeznaczenia do zgodności z zasięgiem granic ewidencyjnych działki wodociągów. Sąsiednie tereny również stanowią grunty miejskie, są jednak zarządzane przez odrębne jednostki.

Działki ewidencyjne zlokalizowane przy ulicy Ratuszowej przeznaczone są pod „tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych”. Teren stanowi obecnie parking przy zabudowie wielorodzinnej, na którym wydzielono działki pod realizację garaży. Przebieg linii zabudowy na działce 379/3 uniemożliwia jednak realizację garażu. Celem jest zmiana przebiegu ww. linii, która w obowiązującym planie miejscowym miała stanowić ograniczenie dla zabudowy wielorodzinnej. Na terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie miasto zdecydowało się jednak na realizację garaży.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren garażu, oznaczony symbolem **KOG**;
- 2) teren ujęcia wód, oznaczony symbolem **IWU**.

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 terenu wskazanego pod poszerzenie ujęcia wody wprowadzono kierunek „teren infrastruktury technicznej” oraz „ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej”. Dla terenu garażu wskazano kierunek „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

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 §17-18.

#### **3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Przeznaczenie terenu pod parkingi oraz rozwój terenu ujęcia wody wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

#### **3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §17-18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami KOG i IWU. 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**

Projekt planu miejscowego 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).

#### **3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr AZP 20-71/3.

#### **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 na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne.

Nie ustalono liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza teren pod poszerzenie terenu istniejącego ujęcia wody oraz teren garażu, dla których takie miejsca nie będą realizowane.

### **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 Gminy i spółki miejskiej oraz osoby prywatnej.

### **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**

W §9 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne.

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. 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 LXX/531/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 marca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej. 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 31 grudnia 2024 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 gminy oraz na BIP.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 2 stycznia 2025 r. do 31 stycznia 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta i Gminy Ryn;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 13 stycznia 2025 r. o godzinie 16<sup>15</sup>.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół.

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

Projekt planu miejscowego 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 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.

## **4 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**

Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. W trakcie trwania konsultacji nikt nie złożył uwag do planu miejscowego oraz nikt nie odpowiedział na ankietę. Żaden zainteresowany mieszkaniec nie brał udziału w spotkaniu otwartym.

Odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej opracowywanego na podstawie Uchwały Nr LXX/531/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 marca 2024 r. Plan miejscowy, dotyczy jedynie poszerzenia terenu istniejącego ujęcia wody, a także przeznaczenia terenu pod garaże.

Odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Szkolnej i ul. Ratuszowej zostało uzgodnione z:

- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Olsztynie (pismo z dnia 3 czerwca 2024 r., znak WOOŚ.411.41.2024.MK);
- 2) Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Giżycku (pismo z dnia 19 kwietnia 2024 r. znak ZNS.9022.4.5.2024.ZB).

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

## **5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZECZ:**

- 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.**

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest poszerzenie terenu istniejącego ujęcia wody, a także przeznaczenia terenu pod garaże. W związku z powyższym plan miejscowy nie przeznacza terenu pod nową zabudowę mieszkaniową.

Granice opracowania objęto działki o numerach ewidencyjnych 359, 397/1, 397/3, 397/4, 397/5, 397/6, 397/7, 397/8, 397/9, 397/10, 397/11, obręb Miasto Ryn. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 0,4 ha.

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

## **6 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”.

Uchwała inicjująca prace nad przedmiotowym planem miejscowym (Uchwała Nr LXX/531/24 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 27 marca 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 na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne. Nie ustalono liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznacza teren pod poszerzenie terenu istniejącego ujęcia wody oraz teren garażu, dla których takie miejsca nie będą realizowane.

## **7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

W związku z tym, że działki objęte planem miejscowym stanowią w przeważającej części własność Gminy i spółki miejskiej uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie w znaczący sposób na zwiększenie wpływów z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli.