**UCHWAŁA NR LII/277/2026**
**RADY MIEJSKIEJ W RYKACH**

z dnia 28 października 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662,912 i 1273) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538,781,864 i 912 ) w związku z Uchwałą Nr XXVII/162/2025 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 25 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki przyjętego uchwałą nr XXIII/227/2000 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 20 grudnia 2000 r., zmienionego uchwałami: nr XVI/76/2007 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 30 października 2007 r., nr XXI/121/2012 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 7 maja 2012 r., nr VIII/54/2015 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 12 czerwca 2015 r., nr XLII/263/2017 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 6 września 2017 r., nr LIII/328/2021 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 29 października 2021 r. oraz nr C/642/2024 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 28 lutego 2024 r., Rada Miejska w Rykach uchwala, co następuje:

**§ 1.** W Uchwale Nr XVI/101/2025 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 16 stycznia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 618, 6192, z 2026 r. poz. 3790), wprowadza się następujące zmiany:

a) w § 2:

1. pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) *przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania lub użytkowania, które zostały ustalone dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;”*,.

2. pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) *przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, mające na celu uzupełnienie i wzbogacenie funkcji podstawowej w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów”*,.

b) w § 5:

1) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU, UMN, U, UP, UP/US, US, RM dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;”*,;

2) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) *dopuszczenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy terenów graniczących bezpośrednio z obszarami wpisanymi do rejestru zabytków”*,;

3) *w* pkt 7 po lit. c dodaje się lit. d w brzmieniu:

„d) *działek budowlanych, których powierzchnia przed dokonaniem podziału jest mniejsza od wymaganej ustaleniami szczegółowymi, w tym przede wszystkim w sytuacjach dotyczących wydzielenia działek na potrzeby regulacji granic sąsiednich nieruchomości oraz w celu poprawy możliwości warunków zagospodarowania działek;”*..

c) w § 17:

4. pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) *w obszarze planu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych;”,*.

5. *w* pkt 6 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) *potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji na powierzchni terenu lub w garażu, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania z przyległych dróg publicznych (z wyłączeniem drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG, 2KDG) i wewnętrznych oraz z ogólnodostępnych parkingów.”*.

d) w § 18:

4. ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. *Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń oraz obiektów infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. 3 terenami, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL i PG.”,*.

5. *w* ust. 6 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) *w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.”;*.

e) w § 20 ust. 1:

1. pkt 4 lit. b otrzymuje brzmienie:

*„wolnostojącej, wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego”,*.

2. pkt 7 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) *forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:*

*– dachy budynków mieszkalnych płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,*

*– dachy budynków usługowych, gospodarczych i garażowych płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,*

*– dopuszcza się wykorzystanie dachów płaskich jako powierzchni biologicznie czynnej.”;*.

3. w pkt 7 lit. d wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”,*

4. w pkt 7 lit. e otrzymuje brzmienie:

„e) *minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;”.*
*”.*

f) w § 21 ust. 1 pkt 7 lit d wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”*;

g) w § 22 ust. 1:

4. pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – usługi, parkingi, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”,*.

5. pkt 5 lit d otrzymuje brzmienie:

„d) *dopuszcza się wykorzystanie dachów płaskich jako powierzchni biologicznie czynnej,”;*.

6. pkt 5 lit e wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”,*

h) w § 23 ust. 1:

1. pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”;*.

2. pkt 5 lit d wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”.*

i) w § 24 ust. 1 pkt 7 lit d wyrazy „*maksymalna intensywność zabudowy*” zastępuje się wyrazami „*maksymalna nadziemna intensywność zabudowy*”.

j) w § 25 ust. 1:

4. pkt 2 otrzymuje brzmienie:

*„*2) *przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”,.*

5. pkt 5 lit. d otrzymuje brzmienie:

*„*d) *maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:*

- *dla terenów 2U, 12U, 13U, 23U – 0,9,*
- *dla terenu 5U – 1,2,*
- *dla pozostałych terenów – 0,5,”,.*

6. pkt 5 lit. f otrzymuje brzmienie:

*„*f) *maksymalna powierzchnia zabudowy:*

- *dla terenów 7U, 22U – 50%,*
- *dla terenu 5U – 70%,*
- *dla pozostałych terenów – 30%,”,.*

7. pkt 5 lit. g otrzymuje brzmienie:

*„*g) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:*

- *dla terenów 7U, 22U – 15%,*
- *dla terenów 24U, 25U – 20%,*
- *dla terenu 1U – 35%,*
- *dla terenu 5U – 10%,*
- *dla pozostałych terenów – 40%,”,.*

k) w § 26 ust. 1:

5. pkt 2 otrzymuje brzmienie:

*„*2) *przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”,.*

6. pkt 3 lit. d wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”;*

l) w § 27 ust. 1 pkt 5 lit d wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”;*

m) w § 28 ust. 1:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

*„*2) *przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”,*,

b) pkt 5 lit d wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”;*

n) W § 29 ust. 1:

1) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”,*;

2) pkt 4 lit d wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”*.

o) w § 31 ust. 1:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”*,,

b) pkt 6 lit a po tiret drugim dodaje się tiret trzecie w brzmieniu:

„– *wieży widokowej w terenie 2UT do 25 m,”;*,

p) w § 32 ust. 1 pkt 6:

a) 1 lit c otrzymuje brzmienie:

„c) *forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie oraz dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia od 15° do 45°,”;*,

b) lit e otrzymuje brzmienie:

„e) *minimalna nadziemna intensywność zabudowy:*

*– dla terenu 3UC/U – 0,01,*

*– dla pozostałych terenów – 0,05,”.*,

q) w § 33 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”.*,

r) w § 34 ust. 1:

1. pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, parkingi, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”;*.

b) pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) *maksymalna wysokość pozostałych budynków – 12 m,”.*,

s) W § 35 ust. 1:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”;* ”,

b) pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) *maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:*

- *dla terenu 6PU – 3,*
- *dla pozostałych terenów – 2,”.*,

t) w § 36 ust. 1:

1. pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy;”;*.

2. pkt 3 lit. d wyrazy *„maksymalna intensywność zabudowy”* zastępuje się wyrazami *„maksymalna nadziemna intensywność zabudowy”*.

u) w § 46 ust. 1:

4. pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) *przeznaczenie podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, zabudowa usługowa;”;.*

5. pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) *przeznaczenie uzupełniające – dojścia i dojazdy, garaże, budynki gospodarcze;”.*.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

a) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

b) załącznik nr 2 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Ryk.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Tomasz Kujda**

Załącznik nr 1 do uchwały nr LII/277/2026
Rady Miejskiej w Rykach
z dnia 28 października 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Miejska w Rykach rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I nie obejmuje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 2.** Wszelkie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostały ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I, podjętym Uchwałą nr XVI/101/2025 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 16 stycznia 2025 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego poz. 618 z dnia 28 stycznia 2025 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr LII/277/2026
Rady Miejskiej w Rykach
z dnia 28 października 2026 r.
Zalacznik2.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**

**UZASADNIENIE**

**do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I**

Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I dotyczy zmian tekstowych planu miejscowego w zakresie zmiany parametrów zabudowy, wskaźników urbanistycznych, dopuszczeń w zakresie sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzona zmiana planu miejscowego wynika z wniosków składanych przez inwestorów oraz Burmistrza Ryk. Zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie części tekstowej planu miejscowego, bez ingerencji w część graficzną planu miejscowego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowana została zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Dla projektu zmiany planu miejscowego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Rykach uchwały nr XXVII/162/2025 z dnia 25 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I, kolejno:

- ogłoszono w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej, na stronie internetowej gminy oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania zmiany planu miejscowego,
- sporządzono projekt zmiany planu miejscowego z uzasadnieniem oraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono w dniu 25 sierpnia 2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu zmiany planu miejscowego; konsultacje przeprowadzono w terminie od 4 września 2026 r. do 2 października 2026 r.,
- w ramach konsultacji społecznych zorganizowano spotkanie otwarte w dniu 15 września 2026 r. o godz. 17:15 oraz punkt konsultacyjny w dniu 17 września 2026 r. w godz. 17:15–18:00; ze spotkania otwartego skorzystała 1 osoba, z punktu konsultacyjnego nie skorzystała żadna zainteresowana osoba,
- w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu zmiany planu miejscowego, złożona w dniu 2 października 2026 r., dotycząca obniżenia minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy dla terenu 3UC/U z 0,05 do 0,01; uwaga została uwzględniona, a zmiana została wprowadzona do projektu uchwały,
- sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, a projekt zmiany planu miejscowego wraz z raportem przedstawiono Radzie Miejskiej w Rykach.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez efektywne zagospodarowanie przestrzeni, poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym parametry kształtowania zabudowy, poprzez ustalenie oraz zachowanie użytkowania dotychczasowego w celu ochrony walorów środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych;
3) **prawo własności** poprzez racjonalne wykorzystanie mienia prywatnego oraz gminnego z uwzględnianiem aspektów ekonomicznych i społecznych oraz opracowanie zmiany planu zgodnie ze złożonymi wnioskami;
4) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;
5) **potrzeby interesu publicznego** ustalając zasady zagospodarowania pozostające w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju;
6) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej gminy, a także obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o konsultacjach społecznych,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

7) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

Gmina Ryki w całości pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, niekiedy uchwalonymi w 2004 r. Z uchwały nr LXXXIV/550/2023 Rady Miejskiej w Rykach z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ryki wynika potrzeba realizacji zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatem niniejsza zmiana planu jest zgodna z wynikami ww. analizy.

Uchwalenie zmiany planu będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Zmiana ustaleń planu zwiększa możliwości racjonalnego wykorzystania terenów inwestycyjnych, w tym poprzez dostosowanie parametrów zabudowy i wskaźników urbanistycznych do aktualnych potrzeb. Uwzględnienie uwagi dotyczącej terenu 3UC/U poprzez obniżenie minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy z 0,05 do 0,01 zwiększa elastyczność zagospodarowania tego terenu przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu uszczegóławia przewidywane wydatki i dochody gminy związane z wejściem w życie zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu zmiany planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu zmiany planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Biorąc pod uwagę powyżej przedstawione uzasadnienie, uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I jest w pełni zasadne.