

**BURMISTRZ
MIASTA I GMINY RYN**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w obrębie geodezyjnym Prażmowo
na działkach o nr ewidencyjnych 146, 154, 155**

Centrum Usług Projektowych
M. i K. Olchowscy s.c.
11-500 Giżycko, ul Dąbrowskiego 3A
Projektant:
mgr inż. arch. Maria Olchowska
nr upr. 1448/94

**Uchwała Nr VIII/61/03
Rady Miejskiej w Rynie
z dnia 12 lipca 2003 roku
/Dz.Urz.Woj.Warm.-Mazur. Nr 124 , poz. 1630
z dnia 11 sierpnia 2003r.**

UCHWAŁA Nr VIII/61/ 03
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE
z dnia 12 lipca 2 003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Prażmowo na działkach o nr ewidencyjnych 146, 154, 155.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późn. zmianami) Rada Miejska w Rynie uchwała, co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy turystycznej, pensjonatowo - mieszkalnej i letniskowej w obrębie geodezyjnym Prażmowo, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o następujących ustaleniach:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Ustalenia niniejszego planu dotyczą działek o nr 146, 154, 155 oraz przyległej do nich drogi o nr 163/1.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zmiana przeznaczenia terenu rolniczego na cele budownictwa turystycznego, pensjonatowo – mieszkalnego i letniskowego,
- 2) ustalenie zasad zagospodarowania terenu.
3. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) teren projektowanych usług turystycznych, oznaczony symbolem UT, w obszarze którego wyznacza się: teren planowanego budynku mieszkalno-pensjonatowego, oznaczony symbolem UT1, teren planowanych obiektów związanych z obsługą przystani wodnej i kąpieliska, oznaczony symbolem UT2 oraz teren planowanego kempingu, pola namiotowego i urządzeń sportowych, oznaczony symbolem UT3,
 - 2) teren planowanej przystani wodnej i kąpieliska ogólnodostępnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UI,
 - 3) teren ciągu ekologicznego, oznaczony symbolem ZN,
 - 4) teren nieczynnego cementarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
 - 5) teren istniejącego lasu i projektowanych zadrzewień, oznaczony na rysunku planu symbolem RL,
 - 6) tereny projektowanej zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML1, ML2, ML3,
 - 7) teren planowanych szamb zbiorczych z zielenią izolacyjną, oznaczony symbolem NO,
 - 8) teren planowanej stacji transformatorowej, oznaczony symbolem EE,
 - 9) teren rowu melioracyjnego i rurociągu, oznaczone na rysunku planu symbolem Mw,
 - 10) teren drogi wojewódzkiej nr 643 Mikołajki - Giżycko, oznaczony symbolem KW,
 - 11) tereny zjazdów i ciągu pieszo-jezdnego, stanowiących dostęp do drogi publicznej, oznaczone symbolem KD,
 - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 13) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną.
4. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i przeznaczenie terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *linii rozgraniczającej* – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster itp.,
- 3) *elementy małej architektury* – należy przez to rozumieć urządzenia służące rekreacji takie jak: ławki, place zabaw dla dzieci, tablice informacyjne, kosze na śmieci, deszczochrony;
- 4) *obiekcie pensjonatowo – mieszkalnym* – należy przez to rozumieć obiekt posiadający co najmniej 7 pokoi pensjonatowych, świadczący dla swoich klientów całodzienne wyżywienie oraz służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych właściciela lub jego bliskich,
- 5) *przystani wodnej* – należy przez to rozumieć niewielki port posiadający urządzenia (np. kładkę, pomost),
- 6) *obiekcie związanym z obsługą przystani wodnej i kąpieliska* – należy przez to rozumieć obiekt zawierający funkcję recepcyjną, umożliwiającą turystom korzystanie z urządzeń higienicznych i sanitarnych: ustępy, umywalnie, natryski, pralnie, stoły do prasowania, suszarnie odzieży.

Rozdział II

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu

§ 2. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) zakaz realizacji obiektów uciążliwych, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych i powierzchniowych oraz takich, których uciążliwość wykracza poza granice własnej działki,
- 2) zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów ze źródeł na paliwo ekologiczne z zakazem wyposażania projektowanych obiektów w lokalne niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie,
- 3) ustala się ochronę istniejącego lasu i zieleni cmentarnej oraz zachowanie ciągu ekologicznego wzdłuż brzegu jeziora,
- 4) nakazuje się rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej w sposób nieszkodliwy dla środowiska,
- 5) realizowanie gospodarki odpadami wg zasad przyjętych przez władze gminy,

3. W celu ochrony krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych nasadzeń, szczególnie rodzimych gatunków drzew i krzewów, zwłaszcza na terenach wyznaczonych w planie oraz na obrzeżach działek,
- 2) przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych,
- 3) zakaz wznoszenia obiektów, których forma jest obca architekturze regionalnej,
- 4) wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej,
- 5) zakaz ogrodzeń wyższych niż 1,2 m oraz pełnych i betonowych.

Rozdział III

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

§ 3. 1. Na rysunku planu symbolem ZP zaznaczono teren nieczynnego cmentarza, który przeznaczony jest na zieleni parkową. Istniejący układ przestrzenny, drzewostan i groby -podlegają ochronie. Zakazuje się wprowadzania elementów małej architektury, za wyjątkiem ustawienia ławek.

Rozdział IV

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej

§ 4. 1. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) na etapie zagospodarowania terenu i projektu technicznego budynku pensjonatowo-mieszkalnego w konturze o symbolu UT1, w przypadku realizacji podpiwniczenia, należy przewidzieć schron i ukrycie typu II wykonane przez inwestora obiektu,
- 2) oświetlenie zewnętrzne budynku należy przystosować do zaciemniania i wygaszania.

2. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej:

- 1) do działek budowlanych oraz do projektowanych budynków dojazd i dostęp do drogi publicznej winny spełniać wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej,
- 2) należy przewidzieć niepalne pokrycia dachów.

Rozdział V

Ustalenia szczegółowe

§ 5. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów w granicach opracowania planu.

UT - teren planowanych usług turystycznych, w obszarze którego wyodrębnia się następujące tereny o zróżnicowanych funkcjach i zasadach zagospodarowania.

UT1 - teren planowanego budynku pensjonatowo-mieszkalnego, parterowego z użytkowym poddaszem, z dachem wysokim, o kącie nachylenia połaci 37 – 50°, krytym dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglonym.

UT2 - teren planowanych obiektów związanych z obsługą przystani wodnej, plaży i kąpieliska ogólnodostępnego. Dopuszcza się mniejsze nachylenie połaci dachowych niż dla pensjonatu i powyżej 22°. Planowane obiekty o wysokości do 6m od poziomu terenu do kalenicy dachu.

UT3 - teren planowanych domków kempingowych, pola namiotowego i urządzeń sportowych. Domki kempingowe – drewniane, o powierzchni zabudowy do 60m², parterowe z dachami symetrycznymi, o kącie nachylenia połaci 37 – 50°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglonym. Dopuszcza się mniejsze nachylenie połaci dachowych powyżej 22°, w przypadku realizacji budynków parterowych bez poddasza użytkowego.

Plany realizacyjne oraz projekty techniczno-technologiczne budowy obiektów podlegających nadzorowi Inspekcji Sanitarnej należy uzgadniać z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną.

UI - teren planowanej przystani wodnej, plaży i kąpieliska ogólnie dostępnego. Realizacja pomostu, kładki wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

ZN - teren istniejącej zieleni przybrzeżnej i wzdłuż rowu melioracyjnego, stanowiącej ciąg ekologiczny - do ochrony. Zakaz groduzenia.

ZP - teren zieleni parkowej – ustalenia zostały określone w rozdziale III.

RL - teren istniejącego lasu do ochrony i planowanych zadrzewień rodzimymi gatunkami drzew i krzewów. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury.

ML1, ML2, ML3 – tereny planowanej zabudowy letniskowej. Ustala się, że działki letniskowe będą o powierzchni nie mniejszej niż 500m². Na działkach letniskowych zabrania się budowy innych obiektów wolno stojących, takich jak: garaże szopy, budynki gospodarcze. W/w funkcję lokalizować w podstawowej bryle budynku. Planowane domki letniskowe o powierzchni zabudowy nie większej niż 100m² powierzchni zabudowy. Obiekty: parterowe z dachami wysokimi, symetrycznymi, o kącie nachylenia połaci 37 – 50°, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglonym. Dopuszcza się mniejsze nachylenie połaci dachowych powyżej 21°, w przypadku realizacji budynków parterowych bez poddasza użytkowego. Wycinka drzew tylko w uzasadnionych przypadkach, za zgodą odpowiednich organów.

NO - teren planowanych szczelnych atestowanych szamb zbiorczych na ścieki z wywozem przefermentowanych ścieków do punktu zlewnego przy oczyszczalni w Rynie z zielenią izolacyjną. Docelowo teren przejmie funkcję przepompowni ścieków.

EE - teren planowanej stacji transformatorowej.

- Mw** - teren rowu melioracyjnego i rurociągu. Jakakolwiek zabudowa kubaturowa na trasach rurociągów w odległości min. 10m od osi rurociągu, a w rowach w odległości min. 5m od krawędzi górnej skarpy jest niedopuszczalna.
- ZI** - teren planowanej zieleni izolacyjnej przy drodze wojewódzkiej, należy ją włączyć do powierzchni przyległych działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową.
- KW** - teren drogi wojewódzkiej Mikołajki – Giżycko. Szerokość w liniach rozgraniczających 25m. Linia zabudowy w odległości co najmniej 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni Adaptuje się istniejące zjazdy: o nr ewidencyjnym 188 i z działki o nr ewid. 154. Wyznacza się zjazd do planowanej zabudowy letniskowej, zakazuje się realizacji bezpośrednich zjazdów na działki letniskowe z drogi wojewódzkiej.
- KD** - teren planowanej drogi dojazdowej, stanowiącej dostęp do drogi publicznej. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 7m.

Rozdział VI

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 6. 1. Kanalizacja sanitarna - docelowe odprowadzenie ścieków do istniejącej oczyszczalni w Rynie, zgodnie z kierunkami rozwoju zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Do czasu realizacji kolektora sanitarnego planuje się odprowadzenie ścieków do zbiorczych atestowanych szamb.

2. Zaopatrzenie w wodę – z projektowanego wodociągu komunalnego,

3. Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy realizować na podstawie warunków przyłączenia określonych przez ZEB S.A. Rejon Energetyczny Giżycko.

1) przewiduje się że zasilanie w energię elektryczną terenów objętych niniejszym planem odbywać się będzie z projektowanej słupowej stacji transformatorowej zasilanej napowietrzną linią SN 15 kV. Poszczególne działki będą zasilane liniami napowietrznymi lub kablowymi wyprowadzonymi z projektowanej stacji transformatorowej i przyłączami napowietrznymi lub kablowymi. Ostateczna ilość stacji transformatorowych i typ linii nN zależeć będzie od zapotrzebowania mocy przez właścicieli poszczególnych obiektów,

2) przez teren objęty niniejszym planem przebiega napowietrzna linia SN15kV. Lokalizacja obiektów w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych musi zapewnić spełnienie wymogów Polskiej Normy PN-75/E-05100 i PN-E-051001,

3) projektowany przebieg linii energetycznych i lokalizację stacji transformatorowej przedstawiono na rysunku planu.

4. Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na paliwo ekologiczne oraz wkłady kominkowe opalane drewnem.

5. Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko.

6. W zakresie komunikacji:

1) droga wojewódzka - szerokość w liniach rozgraniczających 25m. Linia zabudowy w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 20m,

2) adaptuje się istniejące zjazdy na drogę wojewódzką,

3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach własnych działek przeznaczonych pod inwestycje,

4) zakazuje się stosowania żużla na drogach i placach postojowych dla samochodów,

5) ustala się drogę dojazdową do działek letniskowych w liniach rozgraniczających –7m.

7. Urządzenia melioracji szczegółowych tzn. rowy i drenaże, należy utrzymywać w należyтым stanie. Jakakolwiek zabudowa kubaturowa na trasach rurociągów w odległości minimum 10m od osi rurociągu, a rowach w odległości minimum 5m od krawędzi górnej skarpy jest niedopuszczalna. (trasy naniesiono na mapie sytuacyjnej).

8. Proponowane trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie realizacji projektu budowlanego.

9. Dopuszcza się prowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu oraz zmianę tras uzbrojenia projektowanego w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 7. W oparciu o art. 8 ust.2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Ryn uchwalonego uchwałą Nr VI/25/94 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 05.12.1994r. /Dz.Urz.Woj. Suw. Nr 43 z dnia 16.12.1994r., poz.332/, w części terenu w obrębie Prażmowo, w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 8. Uchwala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10 % dla terenu o symbolu UT,
- 2) 10 % dla terenu o symbolu ML,
- 3) 0 % dla pozostałych terenów wyznaczonych na rysunku planu.

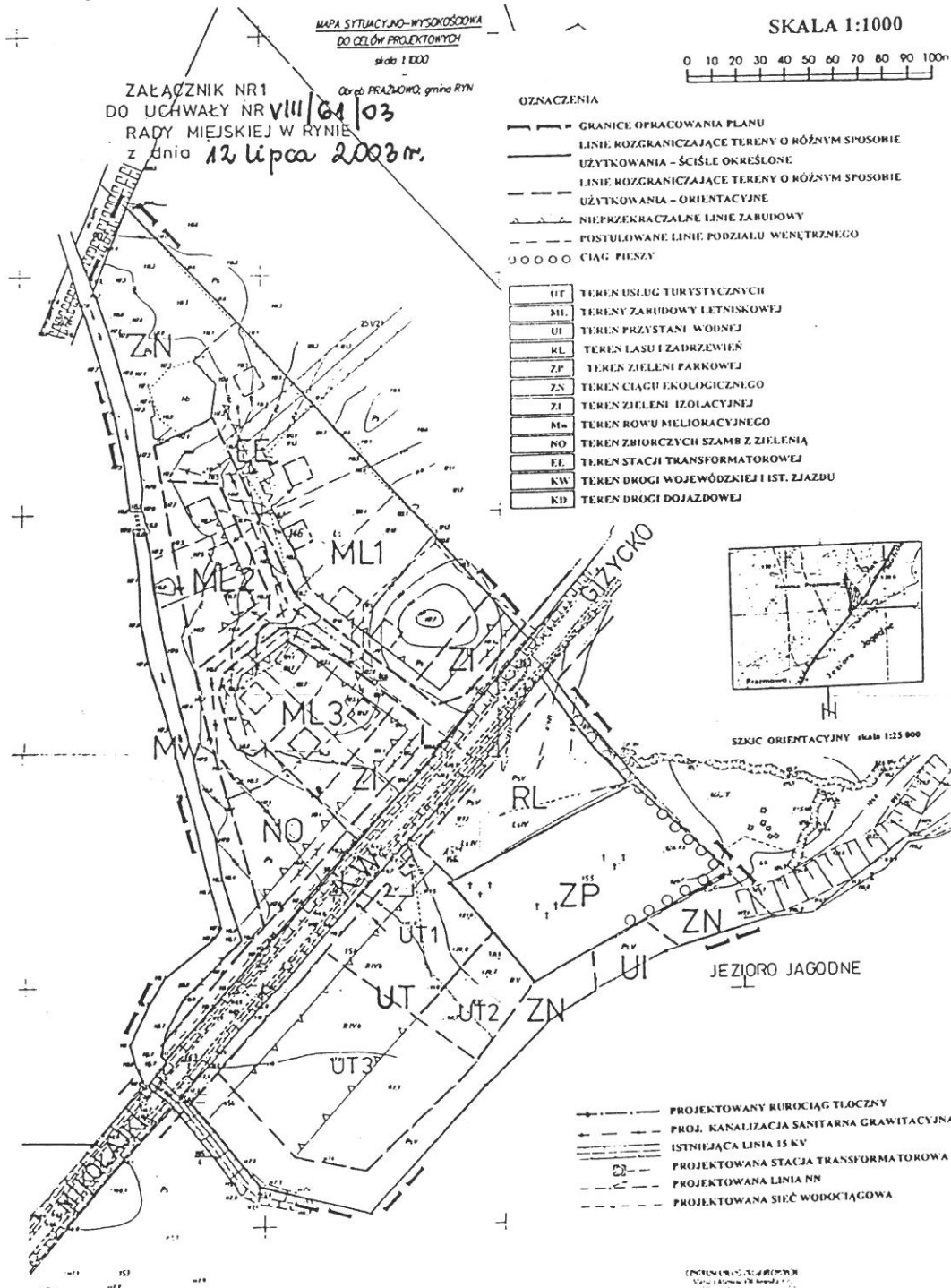
§ 9. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ryn.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

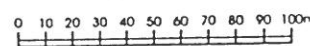
Roman Parciński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO USŁUG TURYSTYCZNYCH I ZABUDOWY LETNISKOWEJ W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PRAŻMOWO - DZIAŁKI NR 146, 154, 155



MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA DO CELÓW PROJEKTYJNYCH skala 1:1000

SKALA 1:1000

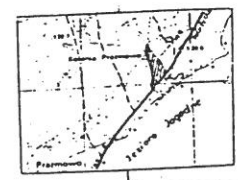


ZALĄCZNIK NR1 DO UCHWAŁY NR VIII/61/03 RADY MIEJSKIEJ W RYNIU z dnia 12 lipca 2003 r.

Osada PRAŻMOWO, gmina RYŃ

- OZNACZENIA**
- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ORIENTACYJNE
 - - - NIEPRZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY
 - - - POSTULOWANE LINIE PODZIAŁU WENĘTRZNEGO
 - o o o o CIĄG PIESZY

UT	TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH
ML	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
UI	TEREN PRZYSTANI WODNEJ
RL	TEREN LASU I ZADRZEWIEŃ
ZP	TEREN ZIELENI PARKOWEJ
ZN	TEREN CIĄGU EKOLOGICZNEGO
ZI	TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
M+	TEREN ROWU MELIORACYJNEGO
NO	TEREN ZBIORCZYCH SZAMB Z ZIELEŃNIĄ
EE	TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
KW	TEREN DROGI WOJEWÓDZKIEJ I IST. ZJAZDU
KD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ



SZKIC ORIENTACYJNY skala 1:25 000

- PROJEKTOWANY RURIOCIĄG CIĘCZNY
- - - PROJ. KANALIZACJA SANITARNA GRAWITACYJNA
- ISTNIEJĄCA LINIA 15 KV
- PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA
- - - PROJEKTOWANA LINIA NN
- - - PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA

NINIEJSZY WTYRNIK NA PODSTAWIE MATERIAŁÓW ARCHIWALNYCH ORAZ NOWEGO POMIARU WYKONAŁ MGR INŻ. SŁAWOMIR BAJEROWSKI

WTYRNIK AKTUALNY NA DZIEŃ 2002.08.30 NR 15283/1000/ KERG 1047-2/2002

USŁUGI Geodezyjne i Katastralne mgr inż. Sławomir Bajkowski ul. Rybnicka 129 43-200 Rybnik

15.10.2002
15.10.2002

INŻENIER WYKONAWCA mgr inż. Sławomir Bajkowski ul. Rybnicka 129 43-200 Rybnik

Z up. ST A. ROSTY mgr inż. Sławomir Bajkowski ul. Rybnicka 129 43-200 Rybnik

Przewodniczący Rady Miejskiej
Roman Parciński