

UCHWAŁA NR XXV/212/05
RADY MIEJSKIEJ W RYNIE
z dnia 30 maja 2005 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Prażmowo, w granicach działek o numerach ewidencyjnych 251/28 – 251/48 i 251/12 – 251/16.

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 z 2002r., Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r, Nr 6. poz. 41, Nr 141, poz. 1492)

- Rada Miejska w Rynie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ryn, w obrębie geodezyjnym Prażmowo, w granicach określonych załącznikiem graficznym do Uchwały Nr XII/101/2003 Rady Miejskiej w Rynie z dnia 29 grudnia 2003r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ryn dotyczącego części obrębu geodezyjnego Prażmowo, obejmującego działki o numerach geodezyjnych 251/28 – 251/48 i 251/12 – 251/16, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zmiana przeznaczenia terenu rolniczego na cele zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno-pensjonatowej i usług turystycznych

2) ustalenie zasad zagospodarowania terenu.

§ 2. Uchwalony plan składa się:

1) z tekstu stanowiącego treść niniejszej uchwały,

2) z rysunku w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

3) z rozstrzygnięć wymaganych przepisami art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zamiennie rekreacyjnej, oznaczone symbolami 1MN/US, 2MN/US

2) teren planowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej, oznaczony symbolem 3 MN/UT

3) teren planowanych usług turystyczno-wypoczynkowych, oznaczony symbolem 4UT

4) tereny dróg wewnętrznych – dojazdowych, stanowiących dostęp do drogi publicznej, oznaczone symbolami KDW1, KDW2, KDW3

5) uzbrojenie w infrastrukturę techniczną

2. Zastosowane na rysunku planu oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice terenu objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,

3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,

3. 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 wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, pochylnie itp,
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której należy usytuować lico budynku.
- 4) budynku mieszkalnym jednorodziennym – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjne samodzielność, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 5) budynku rekreacji indywidualnej – budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku,
- 6) pensjonat – obiekt posiadający co najmniej 7 pokoi
- 7) domek turystyczny – domek noclegowy, przystosowany do wypoczynku w okresie letnim lub całorocznym

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Przestrzeganie obowiązujących przepisów prawa odnośnie zachowania ładu przestrzennego, architektonicznego, ochrony wartości przyrodniczych.
- 2) Wszelkie działania projektowe i realizacyjne zabezpieczające racjonalność i ład przestrzenny należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w § 9 niniejszej uchwały, obowiązującymi normami i przepisami oraz zasadami sztuki budowlanej.
- 3) Forma budynków winna być kształtowana w nawiązaniu do architektury regionalnej, przy zachowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień, cegła, dachówka)
- 4) Wprowadzenie zieleni rodzimej wokół nowo powstałych obiektów

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla terenu objętego planem obowiązują ustalenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 21 z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego /Dz. Urz. Wojew. Warm. Mazurskiego Nr 52, poz. 725/.
2. 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.
4. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:
 - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko w myśl przepisów o ochronie środowiska,
 - 2) zabrania się realizacji obiektów uciążliwych, mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczeniem powietrza, gleby, wód gruntowych i powierzchniowych.
 - 3) zakazuje się działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko przyrodnicze,
 - 4) zakazuje się stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
 - 5) zaopatrzenie w ciepło projektowanych obiektów ze źródeł na paliwo ekologiczne np. energia elektryczna, gaz, olej opałowy, kotłownie na biomasę itp., z zakazem wyposażania w niskosprawne i zanieczyszczające środowisko kotłownie
 - 6) ustala się dla całego obszaru objętego planem dopuszczalny poziom hałasu określony dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem
 - 7) zakazuje się zrzutu do gruntu ścieków sanitarnych, także oczyszczonych, nakazuje się realizowanie gospodarki ściekowej w sposób kompleksowy z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków,

- 8) gospodarkę odpadami realizować w oparciu o ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz.628 z późn.zm.)
- 9) ustala się wzbogacenie terenu nasadzeniami drzew i krzewów rodzimych gatunków dostosowanych do warunków florystycznych terenu

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytkowego

- Przy projektowaniu nawiązywać do historycznej zabudowy regionu Mazur (gabaryty, forma). W elewacjach należy stosować materiały naturalne, tradycyjne – dachówka ceramiczna (naturalna czerwona), cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnych tynków, drewno

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na całym terenie w zależności od potrzeb

§ 8. Cały obszar objęty opracowaniem położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Krainy Wielkich Jezior Mazurskich, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko-mazurskiego /Dz. Urz. Woj. Warm. Mazurskiego Nr 52, poz. 725)

§ 9. Ustalenia szczegółowe, dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1 MN/US i 2 MN/US - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

1) na wyznaczonych obszarach ustala się przeznaczenie zamienne jako tereny rekreacji indywidualnej, związane z indywidualnym wypoczynkiem letnim lub całorocznym.

2) dla terenów o symbolu 1MN/US i 2MN/US ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

a) na każdej wydzielonej działce budowlanej:

- wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - do 15%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek - 70%
- zieleń wysoka winna zajmować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej,
- obsługa komunikacyjna przewidziana jest z istniejących dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW1, KDW2 lub KDW3,
- przy projektowanych wjazdach z drogi o symbolu KDW1 wprowadzić poszerzenia jej placami manewrowymi przed wjazdami na posesje,
- potrzeby związane z parkowaniem samochodów należy realizować w ramach wydzielonych działek budowlanych,
- budynek na działce nr 251/28 lokalizuje się w odległości 1,5m od granicy z działką nr 251/29

3) Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej – wolno stojąca,
- b) na każdej działce lokalizować jeden obiekt wolnostojący, funkcję gospodarczo-garażową łączyć z podstawową bryłą budynku,
- c) planowane budynki – parterowe z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia 35 – 45°, pokrytymi dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, długość elewacji frontowych do 16m, wysokość elewacji frontowych lub jej gzymsu do 8m
- d) zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: tynk w jasnych pastelowych kolorach, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna
- e) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych
- f) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, która winna spełniać następujące wymagania:
 - stosowanie naturalnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, gont,
 - stosowanie żwirowych, gruntowych, trawiastych nawierzchni alejek i placyków
 - powierzchnia zabudowy ewentualnych deszczochronów nie może przekroczyć 10m²,
 - stosowanie naturalnej kolorystyki w gamie brązów i zieleni.

3 MN/UT - teren planowanej zabudowy mieszkalno-pensjonatowej - na działkach nr 251/44; 251/45; 251/46

a) na każdej, wydzielonej geodezyjnie działce budowlanej:

- zezwala się na lokalizację budynku mieszkalnego, pensjonatowego, bądź mieszkalno-pensjonatowego i budynku gospodarczo-garażowego oraz domków turystycznych,
- wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - do 15%
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek - 50%
- zwłaszcza obrzeża działek zadrzewić; zieleń wysoka winna zajmować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej,
- obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW3,
- przy zagospodarowaniu działek zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów,
- zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych,

c) ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- planowane budynki mieszkalne i pensjonatowe – o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, z drugą kondygnacją w dachu dwuspadowym lub wielopołaciowym, o kącie nachylenia 35 do 45°, pokrytym dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, długość elewacji frontowych głównych brył budynków do 20m, wysokość elewacji frontowych lub jej gzymsu do 10m
- planowane budynki gospodarczo-garażowe i domki turystyczne – parterowe z dachami dwuspadowymi, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, pokrytymi dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, wysokość elewacji frontowych lub jej gzymsu do 6m.
- zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych: tynk w jasnych pastelowych kolorach, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna
- obiekty małej architektury, winny spełniać następujące wymagania: stosowanie naturalnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień, gont; stosowanie żwirowych, gruntowych, trawiastych nawierzchni alejek i placików, powierzchnia zabudowy ewentualnych deszczochronów nie może przekroczyć 10m², stosowanie naturalnej kolorystyki w gamie brązów i zieleni.

c) plany realizacyjne oraz projekty techniczno-technologiczne budowy i adaptacji obiektów nadzorowanych przez Inspekcję Sanitarną należy uzgadniać z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną.

4UT - teren planowanych usług turystycznych

1) dla terenu planowanych usług turystycznych, oznaczonych symbolem 4UT ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- a) zabudowę należy lokalizować jako zespół usług turystyczno-wypoczynkowych, składający się w rozumieniu przepisów budowlanych z budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz budowli i obiektów małej architektury, stanowiący całość użytkową oznaczonego terenu wraz z funkcją mieszkaniową właściciela
- b) zabudowę należy kształtować o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych z ostatnią kondygnacją w poddaszu użytkowym
- c) zadaszenie zabudowy należy kształtować w formie dachów dwuspadowych lub wielopołaciowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45°

2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy budynkami w stosunku do powierzchni działki - do 30%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek - 50%,
- c) zieleń wysoka winna zajmować minimum 10% powierzchni biologicznie czynnej,
- d) obsługa komunikacyjna z planowanej drogi wewnętrznej – KDW3,
- e) zabezpieczyć miejsca parkingowe,
- f) zakazuje się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych

3) plan realizacyjny oraz projekty techniczno-technologiczne budowy i adaptacji obiektów nadzorowanych przez Inspekcję Sanitarną należy uzgadniać z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną.

§10. 1. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

- 1) teren drogi wojewódzkiej w liniach rozgraniczających – 25m, ustala się, że obiekty budowlane przy drodze wojewódzkiej powinny być usytuowane co najmniej 20m od linii rozgraniczającej drogę,
- 2) tereny dróg wewnętrznych:
 - a) oznaczona symbolem KDW1, urządzona jako ciąg pieszo-jezdny lub z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 3,5m, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 7,0m; z obowiązkiem poszerzenia jej placami manewrowymi przed wjazdami na posesje. Ustala się linie zabudowy - 8m od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 .

- b) oznaczona symbolem KDW2 w istniejących liniach rozgraniczających, dla której ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - min. 6m, od linii rozgraniczającej drogę, zgodnie z rysunkiem graficznym,
- c) oznaczona symbolem KDW3, dla której ustala się linie rozgraniczające minimum 10m, obowiązujące linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę - 6m,

2. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1) Każda z działek budowlanych w granicach planu, przeznaczonych pod zabudowę na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej.

2) Kanalizacja sanitarna - z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Rynie. Przy projektowaniu ewentualnych przepompowni ścieków, zapewnić wymagane strefy ochronne.

3) Zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego,

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

6) Przy zagospodarowaniu działek rezerwować teren pod sieć telekomunikacyjną, która realizowana będzie na podstawie warunków technicznych na budowę sieci telekomunikacyjnej na podstawie odrębnego wniosku.

7) Ustala się możliwość prowadzenia innych elementów uzbrojenia, w oparciu o obowiązujące przepisy, bez wprowadzania zmian do planu, ustala się możliwość prowadzenia infrastruktury poza pasami drogowymi.

8) Ogrzewanie planuje się w oparciu o własne, indywidualne kotłownie na „paliwo ekologiczne” (np. gaz, olej opałowy, energia elektryczna), wspomagane wkładem kominkowym opalanym drewnem.

9) Gromadzenie odpadów stałych w małych kontenerach i wywożenie na gminne wysypisko lub na innych zasadach ustalonych przez władze gminy

§ 11. Uchwała się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/US i 2MN/US - 20%,
- b) dla terenów oznaczonych symbolem 3MN/UT - 20%,
- c) dla terenów oznaczonych symbolem 4UT - 20%,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem KDW1, KDW2, KDW3 - 0%.

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

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Roman Parciński