

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RUCIANE - NIDA
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
miejscowości Piaski gmina Ruciane – Nida**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/204/2020 Rady Miejskiej Ruciane – Nida z dnia 11 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Piaski gmina Ruciane – Nida, Rada Miejska Ruciane – Nida stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane – Nida, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU
§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Piaski gmina Ruciane – Nida, zwany w dalszej części planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym jak w Załączniku nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. Uchwalany plan składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko Mazurskiego:
 - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 i 2 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
 - 4) załącznika nr 4 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Miejskiej Ruciane – Nida;
 - 5) załącznika nr 5 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) obszaru istniejącej zieleni do zachowania.
3. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
- 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
 - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i przepisami szczegółowymi planu.
4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elementarnych;
 - 5) 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.
5. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) wymagań wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz krajobrazu kulturowego - z uwagi na niewystępowanie takich form ochrony w granicach planu;

- 2) wymagań wynikających z zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - z uwagi na niewystępowanie takich dóbr w granicach planu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – z uwagi na brak występowania takich przestrzeni w granicach planu;

ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§3.

Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.

- 1) Ilekcioć w uchwale jest mowa o:
 - a) **budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć budynki zrealizowane oraz te, dla których wydano ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę;
 - b) **głównych połaciach dachu** - należy przez to rozumieć połacie dachu nad główną bryłą budynku. Głównych połaci dachu nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, ryzalitów, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów;
 - c) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
 - d) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
 - e) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia obiektów, określonych zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
 - f) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystaniem terenu elementarnego. W ramach podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających;
 - g) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
 - h) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
 - i) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem miejscowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
 - j) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w stosunku do innych niż budynki obiektów budowlanych – stanowi zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub najwyższej krawędzi obiektu budowlanego. W przypadku lokalizacji innego niż budynek obiektu

budowlanego na nierównym terenie, poziom gruntu należy wyznaczać jako średnią z wartości warstw terenu w obrębie posadowienia obiektu;

- l) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty; pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych.

ROZDZIAŁ III PRZEPISY OGÓLNE

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§4.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

- 1) **UT** – teren zabudowy usług turystycznych;
- 2) **US** – teren zabudowy sportowej – stanowiącej inwestycję celu publicznego;
- 3) **ZL** – teren lasu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§5.

Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części lub w całości poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie:
 - a) w kierunku przeciwnym do jeziora Bełdany;
 - b) jako przedłużenie szerokości elewacji budynków od strony Jeziora Bełdany.
- 3) dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części lub w całości poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym liniami zabudowy;
- 4) dopuszcza się w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym UT, US lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§6.

1. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska Nr 215:
 - a) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
 - b) zakazuje się zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz kierunku odpływu ze źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyłym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - f) nakazuje się wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
- 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem:
- a) wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych;
 - b) wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;
 - c) prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
 - d) realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - e) realizacji przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **UT** i **US** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
 - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją obszaru objętego planem w granicach Obszaru Natura 2000 tj. Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Piska – kod obszaru PLB280008;
 - 3) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją części obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 tj. Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Ostoja Piska – kod obszaru PLH280048 w granicach określonych na załączniku graficznym.
3. Ustala się, iż w granicach planu nie występują obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

§7.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w przepisach szczegółowych planu.

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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§8.

W granicach planu nie występują:

- 1) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem form ochrony przyrody, o których mowa w §6;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§9.

1. Ustala się, że granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem **UT, US**:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.
3. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 10.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem § 6;
- 2) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§11.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:
 - 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych zapewnia droga publiczna zlokalizowana poza granicami planu;
 - 3) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) 0,8 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym UT i US;
 - b) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
 - nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
 - nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
 - 4) miejsca parkingowe należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych takich jak beton lub asfalt.
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
 - 2) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci dystrybucyjnych i urządzeń z nimi związanych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi UT i US jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci przesyłowych i urządzeń z nimi związanych w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą tereny UT i US oraz nieprzekraczalną linią zabudowy, wyłącznie w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie naruszy przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na zmianę przeznaczenia terenów oraz istniejące i projektowane zagospodarowanie.
3. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę zabudowy należy realizować z sieci wodociągowej;
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.
4. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gromadzenia odpadów:
 - 1) ustala się, iż obsługę w zakresie odprowadzenia ścieków należy realizować do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - a) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się, aby zastosowanie szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych nie tworzyło zagrożenia dla środowiska oraz warunków gruntowo-wodnych;
 - 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) ustala się, że wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych, nieprzepuszczalnych i utwardzonych, z zastrzeżeniem pkt 4, należy odprowadzać do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się dla terenów elementarnych przeznaczonych pod zabudowę indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz warunkom gruntowo-wodnym, zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznych napowietrznych i doziemnych linii o napięciu 15 kV oraz napowietrznych i doziemnych linii o napięciu 0,4 kV;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako doziemne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji należy realizować z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
 - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
 - a) dopuszcza się ogrzewanie paliwami które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takimi jak panele ogniwo fotowoltaicznych czy kolektory słoneczne umieszczane na dachach budynków;
 - 2) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania paliw wysokoemisyjnych, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania;
 - a) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

**Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,
urządzania i użytkowania terenów.**

§ 12.

Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

**Sławki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu
wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.**

§13.

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 2) UT, US – 30 %;
- 3) pozostałe tereny elementarne – 1 %.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE PLANU
Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki
zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym UT.
§14.

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **1UT, 2UT** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług turystycznych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa rekreacyjno – wypoczynkowa;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy: hotelowej, pensjonatowej, rekreacji indywidualnej stanowiącej bazę noclegową oraz budynków usług gastronomicznych;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej terenu tj. obiektów sportowych w tym także budynków tj. basen i kompleks basenowo – wypoczynkowy oraz budynków służących do obsługi obiektów sportowych, obiektów magazynowych na sprzęt wodny, budynków gospodarczych i garażowych, wiat oraz dojść;
 - c) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem takie jak otwarte lub zadaszone: boiska, korty tenisowe, place zabaw;
 - d) dopuszcza się realizację lądowisk dla helikopterów w formie naziemnej lub wykonanych na dachach budynków;
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu;
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) ograniczenie w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) w ramach terenu 02UT zgodnie z załącznikiem graficznym wyznaczono obszar istniejącej zieleni do zachowania. Planowane zagospodarowanie należy realizować z wykluczeniem wycinki krzewów i drzew, o ile nie zachodzą przesłanki do ich usunięcia wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) nakazuje się ochronę zadrzewień śródpolnych, nadwodnych i przydrożnych innych niż wymienione w lit. a. Planowane zagospodarowanie należy realizować z wykluczeniem wycinki zadrzewień, o ile nie zachodzą przesłanki do ich usunięcia wynikające z przepisów odrębnych;
 - c) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - d) zakazuje się wykonywania prac prowadzących do zmiany stosunków wodnych;
 - e) planowane zagospodarowanie należy dostosować do naturalnego ukształtowania terenu.
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,40 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,0 powierzchni działki budowlanej;
 - 6) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:

- a) wysokość budynków hotelowych max. 5 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 24 m;
 - b) wysokość obiektów pensjonatowych, sportowych, zadaszonych: boisk, kortów tenisowych, magazynowych, gospodarczych, garażowych i obiektów tymczasowych – nie wyżej niż 15 m;
 - c) wysokość zabudowy rekreacji indywidualnej, budynków służących do obsługi obiektów sportowych, wiat – nie wyżej niż 12 m;
 - d) wysokość pozostałej zabudowy: nie wyżej niż 3,5 m;
 - e) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki lub istniejącej zabudowy;
 - f) geometria i pokrycie głównych połaci dachu:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 5° - 45°;
 - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
 - dopuszcza się realizację dachów płaskich krytych papą lub membraną;
 - dopuszcza się realizację lądowisk dla helikopterów na gruncie lub na dachach budynków. Konstrukcję lądowiska wykonać na stropodachu lub w formie mocowanej do konstrukcji dachu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Oznaczenie i wyposażenie lądowisk zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - g) w elewacjach należy stosować: naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe tj.: drewno, cegłę, kamień. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy materiałów imitujących materiały naturalne.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym US.

§15.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01US**, ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy sportowej – stanowiącej inwestycję celu publicznego;
 - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy:
 - budynków i obiektów budowlanych stanowiących inwestycję celu publicznego z zakresu sportu określoną w przepisach odrębnych tj. otwartych lub zadaszonych: boisk, placów zabaw, kortów tenisowe, basenów strzelnic sportowych itp.,
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,30 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,9 powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: max. 4 kondygnacje nadziemne – nie wyżej jednak niż 16,0 m;
 - b) kierunek głównej kalenicy: nie określa się;
 - c) geometria i pokrycie dachu:
 - dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie, o kącie nachylenia połaci od 5 - 45°;
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe kryte dachówką, blachodachówką w kolorze ceglastym;
 - dachy płaskie kryte materiałami w odcieniach koloru czarnego.

- d) w elewacjach należy stosować: naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe tj.: drewno, cegłę, kamień. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy materiałów imitujących materiały naturalne.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie określa się.

**Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu elementarnego
oznaczonego symbolem literowym ZL**

§16.

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **01ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) ustala się leśne użytkowanie terenu elementarnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§17.

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ruciane - Nida.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.