

UCHWAŁA Nr .../.../2016
Rady Miejskiej Ruciane-Nida
z dnia ... 2016 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części miasta Ruciane-Nida – ul. Gałczyńskiego, ul. Słoneczna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i uchwały nr XVII/135/2015 Rady Miejskiej Ruciane-Nida z dnia 16 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida - ul. Gałczyńskiego, ul. Słoneczna oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ruciane-Nida, przyjętego uchwałą nr Rady Miejskiej Ruciane-Nida Nr XXII/173/2016 z dnia 31 marca 2016 r., uchwała się co następuje:

§1

Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

§2

Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 7) 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;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) plan – niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części miasta Ruciane-Nida – ul. Gałczyńskiego, ul. Słoneczna;
- 2) ustawa - ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenie przeznaczenia terenu, zgodnie z zapisem §5.
2. Oznaczenie granicy opracowania planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące po tych liniach.

§5

Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, kanalizacja oznaczony symbolem **E-K**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – ciepłownictwo, oznaczony symbolem **C**;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej w liczbie zgodnej z ustaleniami szczegółowymi.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działek budowlanych lub na granicy.
3. Na całym obszarze planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte opracowaniem w zakresie ustalonych w planie przeznaczeń terenów.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszar Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich.
2. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Piska PLB280008.

3. W obszarach wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym dla obszaru chronionego krajobrazu Rozporządzenie Nr 151 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. Nr 179, poz. 2636).
4. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz określony w przepisach Rozporządzenia Nr 151 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich §4 ust. 1 pkt 2: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, który nie dotyczy zgodnie z §4 ust. 3 pkt 2 w/w przepisu: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko po uzgodnieniu z wojewodą.
5. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko mogą być realizowane na obszarze planu wyłącznie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w ramach ustalonych w nich procedur.
6. W stosunku do drzew na obszarze opracowania planu obowiązują zakazy określone w przepisach Rozporządzenia Nr 151 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 13 listopada 2008 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich §4 ust. 1 pkt 3: likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych oraz innych przepisach odrębnych.
7. Istniejące na obszarze opracowania planu ukształtowanie terenu, jest chronione przepisami wymienionymi w ust. 3.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na obszarze objętym planem, nie występują tereny oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.
2. Ze względu na charakter występowania znalezisk archeologicznych, nie można wykluczyć istnienia na terenie objętym granicami planu zabytkowych obiektów archeologicznych, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§9

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem 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:

1. Teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – (GZWP Subniecka Warszawska i GZWP Sandr Kurpie) – objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz

obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Zasady obowiązujące na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody określono w §7.

§12

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. W planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
 - 1) W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN:
 - minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki mierzonego w linii rozgraniczającej ulic – 18,0 m;
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem U:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
 - minimalna szerokość frontu działki mierzonego w linii rozgraniczającej dróg – 18,0 m.

§13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci wodociągowej, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach aglomeracji Ruciane Nida, wyznaczonej Uchwałą Nr III/60/14 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dn. 30 grudnia 2014 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ruciane-Nida oraz likwidacji dotychczasowej aglomeracji Ruciane-Nida., w związku z tym, wszelkie obiekty tego wymagające, należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci kanalizacji sanitarnej, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację kanalizacji deszczowej, przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach obszaru objętego planem wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego wraz z przepisami wykonawczymi;
- 6) w granicach obszaru objętego planem gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi;
- 7) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację linii elektroenergetycznych wraz z urządzeniami im towarzyszącymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowych oraz urządzeń im towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 9) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci ciepłowniczych oraz urządzeń im towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę

i modernizację sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń im towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§15

W granicach obszaru objętego planem, nie występują tereny, dla których istnieje potrzeba ustalenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

§16

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - ustala się stawkę wysokości 10%, dla wszystkich terenów znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne lub trzy kondygnacje nadziemne, jeśli ostatnia stanowi poddasze użytkowe;
 - 2) wysokość budynków, nie może przekroczyć 10,5 m;
 - 3) dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20°-45°;
 - 4) główne połacie dachów dwu- lub wielospadowych symetryczne;
 - 5) doświetlenie poddaszy poprzez lukarny, poprzez okna połaciowe, okna w szczycie budynku;
 - 6) pokrycie dachów dwu- lub wielospadowych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub brązowym, lub materiałem imitującym dachówkę w tym samym kolorze;
 - 7) rodzaju i koloru pokrycia dachów płaskich nie określa się;
3. Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:
 - 1) wysokość budynków, nie może przekroczyć 6,5 m;
 - 2) forma i pokrycie dachu, takie jak w budynku mieszkalnym.
4. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDD i granicy opracowania planu oraz zgodnie z przebiegiem szczytu i podnóża skarpy zlokalizowanej na terenie;
 - 2) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m².

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1MW:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: pięć kondygnacji nadziemnych;

- 2) wysokość budynków, nie może przekroczyć 15 m;
- 3) dachy płaskie;
- 4) rodzaju i koloru pokrycia dachów płaskich nie określa się;
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,0;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki;
 - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) istniejące budynki lub ich części, znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz części rozbudowywane nie mogą wykraczać poza tę linię, w przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie budynku;
 - 6) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 30 dla terenu.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U i 4U:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym zajmującego do 20% jego powierzchni użytkowej;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 15,0 m;
 - 3) formy dachów nie określa się;
 - 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną w kolorze ceglastej czerwieni lub brązowym, lub materiałem imitującym dachówkę w tym samym kolorze;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – wzdłuż przebiegu szczytu i podnóża skarpy zlokalizowanej na terenie;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,2 do 2,8;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni działki;
 - 9) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
 - 10) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej budynku.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1US:

1. Przeznaczenie – teren zabudowy sportu i rekreacji.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 15,0 m;
 - 2) forma dachów dowolna;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,2 do 2;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80% powierzchni terenu;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;
 - 6) miejsca postojowe zapewnić w liczbie nie mniejszej niż 50.

§ 21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem C:

1. Przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 10,0 m oraz nie więcej niż 25,0 m dla masztów, kominów i urządzeń technicznych;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni terenu;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 5% powierzchni terenu;

§ 22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem E-K:

1. Przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, kanalizacja.
2. Teren lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz kanalizacyjnej.

§ 23

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD:

1. Przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§ 24

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW:

1. Przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

§25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ruciane-Nida.

§26

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§27

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

Przewodniczący Rady Miejskiej