

**Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej Ruciane Nida
z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów zabudowy handlowo – usługowej wsi Ukta.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVIII/210/2016 Rady Miejskiej Ruciane – Nida z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy handlowo – usługowej wsi Ukta. Rada Miejska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane – Nida uchwalonego uchwałą nr XXII/173/2016 z 31 marca 2016 r., postanawia, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy handlowo – usługowej wsi Ukta, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice opracowania planu zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy handlowo – usługowej wsi Ukta, składa się z:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy stanowiącego załącznik nr 3.
3. 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 zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) 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) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 12) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 13) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
4. Plan z racji braku występowania nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

§2.

1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:
 - 1) granica opracowania planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów funkcjonalnych;
- 6) granica strefy ochronnej pomnika przyrody.

§3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, wiaty lub tymczasowego obiektu budowlanego z zastrzeżeniem §4;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię obrazującą miejsce lokalizacji elewacji frontowej budynku. Na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować minimum 85 % długości elewacji frontowej;
- 4) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§4.

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy:
 - a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu.
- 2) Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych i zabudowy.
- 3) Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy oraz obiektów tymczasowych o których mowa w §15.
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę w granicach planu i dopuszcza się na zasadach określonych niniejszym planem jej: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację.

§5.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Subiennicka Warszawska Nr 215:
 - a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;
 - b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych.
- 2) Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
 - a) nakaz zachowania i ochrony pomnika przyrody tj. dębu szypułkowego o obwodzie 332 cm i wysokości 30 m, oraz obowiązek stosowania przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody podczas wszelkich prac dotyczących pomnika przyrody oraz inwestycji realizowanych w jego otoczeniu;
 - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w granicach strefy ochronnej pomnika przyrody określonej na załączniku graficznym do niniejszego planu. Zakaz nie dotyczy realizacji zgodnie z ustaleniami niniejszego planu dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KD i 1KDW;
 - c) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją obszaru opracowania planu w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków – Puszcza Piska kod obszaru PLB 280008.
- 3) Ustala się, brak występowania w granicach planu:
 - a) obiektów podlegających ochronie akustycznej;
 - b) prawnych formy ochrony krajobrazu, o których mowa w przepisach odrębnych.

- 4) Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§6.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów funkcjonalnych realizować z drogi oznaczonej w planie symbolem 1KD, 1KDW oraz drogi wojewódzkiej nr 610 położonej poza granicami planu.
 - 2) Ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) w granicach planu nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę handlowo – usługową;
 - b) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 3) Ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych w planie symbolem 1KDW i 1KD oraz terenu 1KP;
 - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie naruszy przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na zmianę przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz istniejące i projektowane zagospodarowanie;
 - b) w granicach planu dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej.
 - 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.
 - 5) Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 6) Ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych zagospodarować w granicach własnej działki w przypadku gdy nie wpłynie to negatywnie na środowisko i wody podziemne.
 - 7) Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci.
 - 8) Ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub innych paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych.
 - 9) Ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7.

Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§9.

1. Zasady 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.
 - 1) W granicach planu nie występują:
 - a) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem obiektów o których mowa w §6;

- b) obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§10.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 0,1% dla wszystkich terenów wydzielonych w planie.

ROZDZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§11.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1U** – teren zabudowy handlowo – usługowej.
 - 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) zabudowę kształtować w formie szeregowej;
 - d) maksymalna powierzchnia sprzedaży nie więcej niż 2000 m².
 - e) usługi realizować w formie usług nieuciążliwych.
 - 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się,
 - 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - zezwala się na lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku gdy budynki zwrócone będą ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.
 - 4) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 10% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,7;
 - c) intensywność zabudowy– minimalnie 0,3 maksymalnie 2,1;
 - d) wysokość zabudowy:
 - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 8,5 m do 9,5 m;
 - e) dachy budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym;
 - f) dopuszcza się wykonanie dachu w części budynku od strony terenu 1KDW jako jednospadowego o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°;
 - g) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 300 m².

§12.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2U** – teren zabudowy handlowo – usługowej.
 - 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) usługi realizować w formie usług nieuciążliwych w postaci wiat lub tymczasowych obiektów budowlanych.
 - 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
 - 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków;

- b) zezwala się na lokalizację obiektów przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku gdy obiekty te zwrócone będą ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.
- 4) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 10% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,9;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,9;
 - d) wysokość zabudowy:
 - jedna kondygnacja nadziemna nie wyżej niż 3,5 m;
 - e) dachy dwuspadowe lub jednospadowe ze spadem w kierunku terenu 1KP. Kąt nachylenia połaci od 10° do 25°. Dachy kryte materiałem w kolorze ceglastym;
 - f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych.

2. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie ustala się.

§13.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1Z** – teren zieleni.

- 1) Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - a) istniejąca zieleń podlega ochronie i winna pozostać w stanie naturalnym;
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy w granicach strefy ochronnej pomnika przyrody wyznaczonej na załączniku graficznym do niniejszego planu;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza granicą strefy ochronnej, o której mowa w lit. a).

§14.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KD** – teren drogi publicznej.

- 1) Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

§15.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDW** – teren drogi wewnętrznej.

- 1) Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) drogę wykonać jako utwardzoną z materiałów nieprzepuszczalnych;
 - c) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych.
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

§16.

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KP** – teren parkingu.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- w stosunku do miejsc parkingowych nieprzekraczalną linię zabudowy należy stosować odpowiednio;

- b) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie większej niż 60 szt.;
 - c) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych.
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- a) ustala się zakaz lokalizacji budynków.
- 4) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 1% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,9;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,9;
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3,5 m;
 - e) dachy płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do od 10 do 45°, kryty materiałami w kolorze ceglastym.

§17.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

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