

Uchwała Nr ...
Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie
z dnia ...
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Piaski – Kompleks II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXIX/312/2017 Rady Miejskiej Ruciane – Nida z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piaski – Kompleks II. Rada Miejska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane – Nida, postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE
§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Piaski – Kompleks II, zwany w dalszej części uchwały planem. Granica obszaru objętego planem miejscowym przedstawiona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Piaski – Kompleks II, składa się z:
 - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
 - 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 zasad kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 10) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.
4. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
 - 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszą zmianą planu;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszą zmianą planu;
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszą zmianą planu;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszą zmianą planu.

§2.

Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów;
- 6) zwymiarowanie podane w metrach.

§3.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 2) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, z której odbywać się będzie główny wjazd lub wejście na działkę.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE §4.

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 sąsiednią działką budowlaną 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.
- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę w granicach planu i dopuszcza się na zasadach określonych niniejszym planem jej: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację.
- 5) Dopuszcza się przebudowę, remont, w obrysie istniejących obiektów znajdujących się w całości lub w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu.
- 6) Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu.

§5.

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) Subniecka 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 środowiska:

- a) ustala się dopuszczalne poziomy hałas, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) ustala się dopuszczalne poziomy hałas, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem MNU – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
 - c) ustala się dopuszczalne poziomy hałas, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem UT – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
 - d) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
- 3) Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
- a) 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;
 - b) nakaz ochrony zadrzewień śródpolnych i przydrożnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) nakaz ochrony obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) zakaz zmiany stosunków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się, brak występowania w granicach planu, obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 5) 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.

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

§7.

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 §5;
 - 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.

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

§8.

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:
 - 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 $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.
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.

§9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§10.

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 oznaczonych symbolem MN, MNU i UT realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.
- 2) Ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – minimum 2 miejsca w stosunku do jednego budynku mieszkalnego;
 - b) dla budynków usługowych – minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla zabudowy usług turystycznych – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - d) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - e) 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.
- 3) Ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych w planie symbolem 1KDW i 2KDW;
 - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń z nimi związanych w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą tereny MN, MNU i UT 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;
 - 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 zaopatrzenia w energię elektryczną 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.

§11.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 30% dla wszystkich terenów wydzielonych w planie.

ROZDZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
§12.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) budynek mieszkalny w formie wolnostojącej;
 - d) budynek gospodarczy, garażowego lub gospodarczo – garażowego w formie wolnostojącej;
 - e) dopuszcza się dobudowę budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego do bryły budynku mieszkalnego;
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego.
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) zgodnie z załącznikiem graficznym wyznaczono tylną nieprzekraczalną linią zabudowy ograniczającą możliwość zabudowy i zagospodarowania zaplecza działek budowlanych.
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,2;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 0,6;
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 350 m²;
 - e) wysokość budynków mieszkalnych:
 - dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
 - f) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 6,0 m do 7,5 m;
 - g) wysokość zabudowy innej niż określonej w lit. e) i f): do 3,5 m;
 - h) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
 - i) dopuszcza się wykonanie podcienia od strony tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy z dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°;
 - j) lukarny w ramach jednej połaci dachowej należy realizować jako symetryczne;
 - k) zakazuje się realizacji pojedynczych lukarn w ramach jednej połaci dachowej;
 - l) wykusze i ryzality stosować jako symetryczne;
 - m) dopuszcza się wykonanie pojedynczego ryzalitu lub wykuszu wyłącznie lokalizowanego w osi elewacji budynku.
 - n) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
 - o) dopuszcza się wykonanie okien połaciowych wyłącznie od strony zaplecza działki;
- 4) Ustala się sposób usytuowania budynków:
 - a) mieszkalnych: kalenica równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) innych niż mieszkalne: kalenica równoległe lub prostopadłe w stosunku do frontu działki.

- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m².

§13.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) budynek mieszkalny w formie wolnostojącej;
 - d) budynek gospodarczy, garażowego lub gospodarczo – garażowego w formie wolnostojącej;
 - e) dopuszcza się dobudowę budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego do bryły budynku mieszkalnego;
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego.
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) zgodnie z załącznikiem graficznym wyznaczono tylną nieprzekraczalną linią zabudowy ograniczającą możliwość zabudowy i zagospodarowania zaplecza działek budowlanych.
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,3;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,08 maksymalnie 0,9;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych:
 - dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
 - a) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 6,0 m do 7,5 m;
 - b) wysokość zabudowy innej niż określonej w lit. d) i e): do 3,5 m;
 - c) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
 - d) dopuszcza się wykonanie podcienia od strony zaplecza działki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°;
 - e) lukarny w ramach jednej połaci dachowej należy realizować jako symetryczne;
 - f) zakazuje się realizacji pojedynczych lukarn w ramach jednej połaci dachowej;
 - g) wykusze i ryzality stosować jako symetryczne;
 - h) dopuszcza się wykonanie pojedynczego ryzalitu lub wykuszu wyłącznie lokalizowanego w osi elewacji budynku.
 - i) dopuszcza się wykonanie okien połaciowych wyłącznie od strony zaplecza działki;
 - j) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
- 4) Ustala się sposób usytuowania budynków:
 - a) mieszkalnych: kalenica równoległa w stosunku do frontu działki;
 - b) innych niż mieszkalne: kalenica równoległa lub prostopadła w stosunku do frontu działki.
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1300 m².

§14.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1MNU** – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) budynek mieszkalny w formie wolnostojącej;
 - d) budynek usługowy w formie wolnostojącej lub dobudowany do budynku mieszkalnego;
 - e) budynek gospodarczy, garażowego lub gospodarczo – garażowego w formie wolnostojącej;
 - f) dopuszcza się dobudowę budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego do bryły budynku mieszkalnego lub usługowego;
 - g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego.
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) zgodnie z załącznikiem graficznym wyznaczono tylną nieprzekraczalną linią zabudowy ograniczającą możliwość zabudowy i zagospodarowania zaplecza działek budowlanych.
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,3;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,08 maksymalnie 0,9;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych:
 - dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
 - e) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 3,0 m do 7,5 m;
 - f) wysokość zabudowy innej niż określonej w lit. d) i e): do 3,5 m;
 - g) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
 - h) dopuszcza się wykonanie podcienia od strony zaplecza działki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°;
 - i) lukarny w ramach jednej połaci dachowej należy realizować jako symetryczne;
 - j) zakazuje się realizacji pojedynczych lukarn w ramach jednej połaci dachowej;
 - k) wykusze i ryzality stosować jako symetryczne;
 - l) dopuszcza się wykonanie pojedynczego ryzalitu lub wykuszu wyłącznie lokalizowanego w osi elewacji budynku.
 - m) dopuszcza się wykonanie okien połaciowych wyłącznie od strony zaplecza działki;
 - n) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
- 4) Ustala się sposób usytuowania budynków:
 - a) mieszkalnych: kalenica równoległe w stosunku do frontu działki;
 - b) innych niż mieszkalne: kalenica równoległe lub prostopadłe w stosunku do frontu działki.
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1300 m².

§15.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1UT** – teren zabudowy usług turystycznych.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) budynki usług turystycznych w formie wolnostojącej;
 - c) budynek gospodarczy, garażowego lub gospodarczo – garażowego w formie wolnostojącej;
 - d) dopuszcza się dobudowę budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego do bryły budynku usług turystycznych;
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - a) należy zachować stosowne odległości od granicy lasu uwzględniając przy tym w szczególności parametry dotyczące klasy odporności ogniowej .
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,3;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,08 maksymalnie 0,9;
 - d) wysokość budynków usług turystycznych:
 - dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
 - e) wysokość budynków innych niż określonych w lit. d):
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe;
 - wysokość w przedziale od 6,0 m do 7,5 m;
 - f) wysokość zabudowy innej niż określonej w lit. d) i e): do 3,5 m;
 - g) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
 - h) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
 - i) lukarny w ramach jednej połaci dachowej należy realizować jako symetryczne;
 - j) zakazuje się realizacji pojedynczych lukarn w ramach jednej połaci dachowej;
 - k) wykusze i ryzality stosować jako symetryczne;
 - l) dopuszcza się wykonanie pojedynczego ryzalitu lub wykuszu wyłącznie lokalizowanego w osi elewacji budynku.
 - m) dopuszcza się wykonanie okien połaciowych wyłącznie od strony zaplecza działki;
- 4) Ustala się sposób usytuowania budynków:
 - a) usług turystycznych: główna kalenica równolegle w stosunku do frontu działki;
 - b) innych niż określonych w lit a): główna kalenica równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki.
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§16.

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDW, 2KDW** – 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) droga utwardzona z materiałów nieprzepuszczalnych.
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

§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.