

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ RUCIANE - NIDA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta**  
**Ruciane – Nida – Kowalik II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXI/235/2016 Rady Miejskiej Ruciane – Nida z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane – Nida – Kowalik II, Rada Miejska Ruciane – Nida stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ruciane – Nida, uchwała co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**  
**§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane – Nida – Kowalik II, 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.

**§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) granicy strefy ochrony sanitarnej - 150 m od cmentarza.
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 linii 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 graniach planu;

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

1. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały.
- 1) Ilekroć w uchwale jest mowa o:
    - a) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
    - b) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
    - c) **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;
    - d) **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;
    - e) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 49% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
    - f) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
    - g) **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;
    - h) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - i) **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 warstwic terenu w obrębie posadowienia obiektu.

## ROZDZIAŁ III

### PRZEPISY OGÓLNE

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

##### §4.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:
  - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **US** – teren zabudowy sportowej – stanowiącej inwestycję celu publicznego;
  - 3) **KDD** – teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
  - 4) **ZL** – teren lasu.

#### Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

##### §5.

1. 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 w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym MN, US, lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią 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 głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska Nr 215 i Sandr Kurpie Nr 216:
    - 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;
  - 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.
  - 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:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **US** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
    - c) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie nie ustala się dopuszczalnych poziomów hałasu.
2. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
  - 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich;
  - 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 obszaru objętego planem w granicach Obszaru Natura 2000 tj. obszaru o znaczeniu dla Wspólnoty Ostoja Piska - kod obszaru PLH280048.

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 **MN, US**:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 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. 3 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.**

1. 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;
  - 3) w granicach strefy ochronny sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla obszarów położonych w sąsiedztwie cmentarza zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

**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 oznaczona w planie symbolem literowym KDD, a także drogi zlokalizowane poza granicami planu;

- 3) dopuszcza się wykonanie obiektów mostowych zapewniających dostęp do terenów elementarnych z dróg dojazdowych.
  - 4) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
    - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym MN;
    - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym US;
  - 5) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów 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) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w pasie drogowym drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem KDD.
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci dystrybucyjnych i urządzeń z nimi związanych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi MN i US jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie sieci przesyłowych i urządzeń z nimi związanych w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą tereny MN 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;
  - 6) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci podziemnych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza realizacji podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego, nie narusza przepisów odrębnych i nie powoduje konieczności zmiany sposobu użytkowania gruntów.
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 z wyłączeniem obszaru, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 3;
  - 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.**

1. Dla terenów elementarnych wyznaczonych w granicach planu nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.
2. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych.

**Stawki 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:

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

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

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny realizować jako wolnostojący;
  - b) budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczo-garażowy, wiaty realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych budynków;
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przepisami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.60% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,3 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 0,90 powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty, usytuowanie, geometria i pokrycie dachu, kolorystyka zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne max. 2 kondygnacje nadziemne w tym druga realizowana jako poddasze użytkowe – nie wyżej jednak niż 9,5 m;
    - pozostałych budynków max.1 kondygnacja nadziemna – nie wyżej jednak niż 7,0 m;
    - pozostałej zabudowy – nie wyżej niż 3,5 m;
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku:
    - max. 200 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego;
    - max. 80 m<sup>2</sup> – dla pozostałych budynków;
  - c) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle do frontu lub najdłuższej granicy działki;
  - d) geometria i pokrycie dachu dla budynku mieszkalnego:
    - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30 - 45°;
    - kryty dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym;
  - e) geometria i pokrycie dachu budynku innego niż mieszkalny:
    - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
    - kryty dachówką, blachodachówką lub gontem w odcieniach czerwieni lub brązu;
  - f) w elewacjach stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych;
  - g) kolorystyka elewacji – barwy stonowane, pastelowe.
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400 m<sup>2</sup>.

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**  
**elementarnych oznaczonych symbolem literowym US.**  
**§15.**

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy sportowej – stanowiącej inwestycję celu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług turystycznych, zabudowa gospodarcza, garażowa, gospodarczo-garażowa, sieci infrastruktury technicznej niezbędne do obsługi zabudowy;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) w granicach terenu elementarnego lokalizowane będą budynki i obiekty stanowiące inwestycję celu publicznego;
  - b) w ramach funkcji podstawowej należy lokalizować obiekty związane ze sportami wodnymi;
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej terenu tj. obiektów sportowych i budynków służących jako baza rehabilitacyjno - noclegowa;
  - d) dopuszcza się wzbogacenie funkcji podstawowej o obiekty związane z rekreacją i wypoczynkiem takie jak: boiska, place zabaw;
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna – min.55% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy – max. 0,25 powierzchni działki;
  - c) intensywność zabudowy – min. 0,01 max. 1,5 powierzchni działki budowlanej;

- 5) 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:
    - dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 20 - 45°;
    - kryty dachówką, blachodachówką w kolorze ceglastym;
  - d) w elewacjach należy stosować: naturalne, tradycyjne materiały wykończeniowe - drewno, cegłę, kamień. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych oraz szkła.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 15000 m<sup>2</sup>.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZL.  
§16.**

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZL, 2ZL** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) ustala się leśne użytkowanie terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KDD.  
§17.**

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDD** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej – klasy dojazdowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, chodniki oraz ścieżki rowerowe realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) drogę KDD realizować jako inwestycję celu publicznego;
    - b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
    - c) ustala się zasady zagospodarowania terenu funkcjonalnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE  
§18.**

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.