

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RUCIANE-NIDA
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miasta Ruciane – Nida-ul. Akacyjowa, Harcerska, Dybówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 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 LVIII/512/18 Rady Miejskiej Ruciane-Nida z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane – Nida-ul. Akacyjowa, Harcerska, Dybówek stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane-Nida uchwalonego uchwałą nr LII/423/2018 Rady Miejskiej Ruciane-Nida z dnia 28 lutego 2018 r., uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane – Nida-ul. Akacyjowa, Harcerska, Dybówek, zwany w dalszej części planem. Granice obszaru objętego planem zostały przedstawione na trzech arkuszach rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane – Nida-ul. Akacyjowa, Harcerska, Dybówek składa się z następujących elementów publikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego:
 - 1) tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały;
 - 2) załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, składającego się z arkuszy 1, 2 i 3;
 - 3) załącznika nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu;
 - 4) załącznika nr 3 – rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Ruciane-Nida.
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, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicach planu;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicach planu;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania w granicach planu.

§2.

1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
 - 1) granicy obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowych oznaczeń terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
 - 5) zwymiarowania podanego w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich;
 - 2) Mazurskiego Parku Krajobrazowego;
 - 3) Obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 Puszcza Piska;
 - 4) Strefy ochronny sanitarnej – 50 m od cmentarza;
 - 5) Granicy strefy ochronny sanitarnej – 50 m od cmentarza;
 - 6) Strefy ochronny sanitarnej – 150 m od cmentarza;
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. 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 ustaleniami szczegółowymi planu.

§3.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym.
 - 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych z zastrzeżeniem §5;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującym sposobem wykorzystania 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;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie uzupełniające nie może przekraczać 30% powierzchni działki lub powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
 - 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
 - 9) **strefie ochronnej infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obszar w granicach stref ochronnych sieci elektroenergetycznych oraz stref kontrolowanych, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych i norm branżowych;
 - 10) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony danym symbolem cyfrowo – literowym;
 - 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 12) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze nieprodukcyjnym nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 13) **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 projektowanego terenu w obrębie posadowienia obiektu;
 - 14) **zabudowie gospodarczo-garażowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA 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) MNU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 3) U – teren zabudowy usługowej;
 - 4) ZL – teren lasów;
 - 5) ZP – teren zieleni urządzonej.

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 i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym **MN, MNU, U** dopuszcza się lokalizację budynków na działce w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ustaleń szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych;
 - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
 - 3) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji w jednej bryle budynku.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

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

§6.

1. Wskazuje się, że cały obszar w granicach planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska Nr 215, cały obszar w granicach planu na arkuszach 1 i 2 znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Sandr Kurpie Nr 216:
 - 1) ochrona zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska:
 - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu;

- 2) nakazuje się wcześniejsze podczyszczenie wód opadowych i roztopowych do osiągnięcia dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych, przed wprowadzeniem ich do odbiorników;
- 3) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- 4) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **U** zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie 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;
- 7) 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 **MNU** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3. Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Piska;
 - 2) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją części planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy i Jezior Piskich;
 - 3) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją części planu w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego.
4. Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§7.

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

1. W granicach planu występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - 1) formy ochrony przyrody, o których mowa w §6 ust. 3.
2. W granicach planu nie występują:
 - 1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 2) krajobrazy priorytetowe określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko – mazurskiego.

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

§9.

1. W granicach 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, MNU, U:
 - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontów działek – 18 m;
 - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$.

**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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 2) w granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **U** zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie 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;
- 4) w strefie ochrony sanitarnej - 50 m od cmentarza i strefie ochrony sanitarnej - 150 m od cmentarza, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, ustanowione dla cmentarza zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie 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) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych zapewniają drogi publiczne i wewnętrzne znajdujące się poza granicami planu;
 - 2) ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **MN** – 1 miejsce na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
 - b) dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **MNU** – 1 miejsce na jeden budynek przeznaczenia podstawowego;
 - c) dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem **U** – 1 miejsce na jeden lokal w budynku przeznaczenia podstawowego oraz 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - d) 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) miejsca parkingowe zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów należy wykonać o nawierzchni utwardzonej z materiałów nieprzepuszczalnych.
2. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub 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 lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie sieci dystrybucyjnych i urządzeń z nimi związanych wraz ze strefami ochronnymi infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN**, **MNU**, **U** jeżeli lokalizacja tych sieci i urządzeń nie ogranicza realizacji przeznaczenia podstawowego terenów elementarnych i nie narusza przepisów odrębnych;

- 5) dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **MN, MNU, U**;
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 stosowanie indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę, z wyłączeniem terenów w strefach ochrony sanitarnej, o których mowa w §10 ust.1 pkt 3;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z 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 indywidualne rozwiązania odprowadzania ścieków;
 - 2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się indywidualnie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach retencyjnych, w celu ich gospodarczego wykorzystania, w tym do utrzymania terenów zieleni;
 - 4) 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 elektroenergetycznej, z zastrzeżeniem pkt. 4, zachowując istniejące linie i urządzenia elektroenergetyczne:
 - a) napowietrzne i kablowe linie o napięciu 0,4 kV;
 - b) stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako kablowe lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych z możliwością przebudowy i dostosowania mocy istniejących sieci i urządzeń;
 - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci montowanych na dachach budynków instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW.
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 wykonać 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 w sposób indywidualny;
 - a) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem wolnostojących: turbin wiatrowych i instalacji fotowoltaicznych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania.
 - 2) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji 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 w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej z chwilą jej wybudowania i oddania do użytkowania.

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

§12.

1. 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, MNU, U – 30%;
 - 2) tereny elementarne niewymienione w pkt. 1 – 1%.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

§13.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01MN, 03MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne realizować jako wolnostojące;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,25 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05 max. 0,75 powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub blachą na rąbek stojący w odcieniach czerwieni lub grafitu;
 - c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **02MN, 04MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,25 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05 max. 0,75 powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub blachą na rąbek stojący w odcieniach czerwieni lub grafitu;
 - c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym MNU

§14.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **01MNU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) budynki mieszkalno-usługowe i mieszkalne należy realizować jako jednorodzinne;
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne, mieszkalno-usługowe, usługowe realizować jako wolnostojące;
 - c) dopuszcza się realizację usług jedynie jako usługi nieuciążliwe;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu elementarnego:
- a) na załączniku graficznym wyznaczone są strefy ochrony sanitarnej, o których mowa w §10 ust.1 pkt 3, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
- a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,25 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,05 max. 1,00 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9 m;
 - b) wysokość budynków zabudowy gospodarczo - garażowej: 1 kondygnacja nadziemna, jednak nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
- a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub blachą na rąbek stojący w odcieniach czerwieni lub grafitu;
 - c) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

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

§15.

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **01U, 02U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarczo-garażowa, niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - b) zabudowę realizować jako wolnostojącą lub w zespole budynków;
 - 4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;
 - 5) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - b) na załączniku graficznym, w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami 01U i 02U wyznaczone są strefy ochrony sanitarnej, o których mowa w §10 ust.1 pkt 3, w których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,60 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 2,00 powierzchni działki budowlanej;
 - d) powierzchnia zabudowy obiektów tymczasowych na działce budowlanej: max. 300 m²;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego: max. 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 10 m;
 - b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 6 m;
 - c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a i b: nie wyżej niż 5 m;
- 8) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
 - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
 - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków przeznaczenia podstawowego:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub blachą na rąbek stojący w odcieniach czerwieni;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich nad łącznikami, tarasami;
 - c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków niewymienionych w lit. b:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, kryty dachówką, blachodachówką, materiałem imitującym dachówkę lub blachą na rąbek stojący w odcieniach czerwieni;
 - dopuszcza się wykonanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°;
 - dopuszcza się wykonanie dachów płaskich;
 - d) kolorystyka elewacji: barwy stonowane.

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

§16.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo – literowym **01ZL** 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 kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu elementarnego
oznaczonego w planie symbolem literowym ZP**

§17.

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowo - cyfrowym **01ZP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędne do obsługi zabudowy: dojścia, dojazdy, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
 - 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

- a) powierzchnia biologicznie czynna: min. 80% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy: max. 0,1 powierzchni działki;
 - c) intensywność zabudowy: min. 0,01 max. 0,1 powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 3 m.

ROZDZIAŁ IV

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.