

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Ruciane - Nida
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wygryny-Borek.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.) oraz Uchwały Rady Miejskiej Ruciane - Nida nr XXXV/224/2013 z dnia 22 kwietnia 2013r. w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wygryny-Borek, 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:

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wygryny-Borek, zwany w dalszej części planem. Granice terenu objętego planem jak w załączniku Nr 1 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) **rysunku planu** w skali 1:1000, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały - jako załącznik graficzny Nr 1,
 - 3) **rozpatrzenia uwag do projektu niniejszego planu**, stanowiących załącznik Nr 2 niniejszej uchwały,
 - 4) **rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**, stanowiące załącznik Nr 3 niniejszej uchwały.
- § 2.** 1. Przedmiot i granice planu określa uchwała nr XXXV/224/2013 Rady Miejskiej Ruciane - Nida z dnia 22 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wygryny-Borek. Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania.
2. Rysunek planu, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie jego ustaleń:
- 1) granic obszaru objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
 - 3) symboli identyfikujących poszczególne przeznaczenia terenów,
 - 4) nieprzekraczalnych linii zabudowy.
3. Pozostałe elementy rysunku planu niewymienione w pkt 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Wyjaśnienie ważniejszych pojęć użytych w treści niniejszej uchwały:
- 1) **zabudowa adaptowana** - oznacza zachowanie stanu istniejącego zabudowy mieszkaniowej oraz gospodarczej, zezwala się na jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i rozbiórkę w celu odtworzenia zabudowy, przy spełnieniu warunków wynikających z przeznaczenia terenu, zasad zabudowy i zagospodarowania, określonych w ustaleniach niniejszej uchwały oraz zmiany sposobu użytkowania, jeżeli jest zgodna z ustaleniami niniejszego planu.
 - 2) **usługi nieuciążliwe** - rozumie się przez to usługi nie wykazujące uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza nie pogarszające w żaden sposób warunków zamieszkiwania i użytkowania terenów sąsiednich, nie emitujące nieprzyjemnych zapachów, pyłów, dymów, nadmiernego hałasu, poza terenami do których inwestor posiada tytuł prawny.
 - 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, poza którym zakazuje się wznoszenia budynków.
 - 4) **wysokości zabudowy** – w stosunku do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z zapisami przepisów odrębnych regulujących warunki techniczne dotyczące budynków i ich usytuowania. 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.

- 5) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - wielkość powierzchni zabudowy wszystkich obiektów w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu.
- 6) **front działki** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
- 7) **szerokość frontu działki** - należy przez to rozumieć odległość mierzoną pomiędzy krawędziami części działki, która przylega do drogi, z której będzie się odbywać główny wjazd lub wejście na działkę. W przypadku działki niesymetrycznej lub znajdującej się w sąsiedztwie placu manewrowego wyznaczonego w liniach rozgraniczających dróg, odległość tą należy ustalać jako średnią wartość mierzoną na długości całej działki.
- 8) **teren funkcjonalny** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczonym odrębnym symbolem cyfrowo – literowym lub wyłącznie literowym.
- 9) **kąt nachylenia połaci** – należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść;
- 10) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi lub zamocowaniami, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzenia Wojewody wraz z aktami zmieniającymi.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne dotyczące terenu objętego planem

§ 3. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych:

MN	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	- teren zabudowy usługowej
UT	- teren zabudowy usług turystycznych
US	- teren sportu i rekreacji
ZL	- tereny lasu
Z	- tereny zieleni naturalnej
ZP	- teren zieleni urządzonej
KD	- teren drogi publicznej
KDW	- teren drogi wewnętrznej
Pk	- teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
KPP	- teren ciągu pieszo-jezdnego

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:
 - 1) linii zabudowy, wysokości zabudowy oraz sposobu kształtowania dachów,
 - 2) przeznaczenia terenu,
 - 3) sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenu przeznaczonego na komunikację.
2. W granicach planu wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budów.

§ 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach opracowania planu nie znajdują się obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków na podstawie stosownych przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren objęty opracowaniem znajduje się w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego dla którego obowiązują przepisy odrębne tj. Rozporządzenie Nr 9 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 stycznia 2006r. w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego oraz Uchwała Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego.

2. Teren objęty opracowaniem znajduje się w Obszarze NATURA 2000 - „Puszcza Piska”, kod obszaru PLB 280008, dla którego obowiązują przepisy odrębne tj. Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków z dnia 12 stycznia 2011 r. (Dz. U. Nr 25 poz. 133 ze zm.).
3. W zakresie ochrony przyrody mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.
4. W zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.
5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu przyjmując odpowiednie przepisy dotyczące ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu - na terenach:
 - 1) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - 2) UT - jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego.
 - 3) US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - 4) pozostałe tereny funkcjonalne wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.
6. W stosunku do obszarów Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.
7. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania nową zabudową ustala się:
 - 1) Minimalną powierzchnię biologicznie czynną wyrażoną w procentach, określoną indywidualnie dla poszczególnych działek lub terenu na terenach funkcjonalnych MN, U, US, UT.
 - 2) Wskaźnik powierzchni zabudowy, określony indywidualnie dla poszczególnych działek lub terenu na terenach funkcjonalnych MN, U, US, UT.

§ 7. Zasady obsługi infrastruktury technicznej.

1. W granicach planu każda z wydzielonych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę musi mieć zapewnioną możliwość przyłączenia do zewnętrznych sieci technicznego uzbrojenia.
 - 1) Zezwala się na lokalizację w granicach opracowania planu sieci i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych, związanych z realizacją funkcji podstawowych poszczególnych terenów.
 - 2) Ustaloną w planie lokalizację w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.
2. W zakresie układu komunikacyjnego
 - 1) Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 610 oraz drogi powiatowej nr 1783N. Obsługa komunikacyjna terenów określona została w kartach terenów dróg oraz przedstawiona na załączniku graficznym.
3. W zakresie obsługi w miejsca do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) Ustala się minimalne wskaźniki wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania i postoju:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 2 miejsca parkingowe;
 - dla budynków usługowych minimum 2 miejsca parkingowe;
 - dla budynków usług turystycznych minimum 10 miejsc parkingowych;
 - dla terenów sportu i rekreacji minimum 5 miejsc parkingowych.
 - 2) Zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę
 - 1) Budynki na terenie objętym opracowaniem planu należy zaopatrzyć w wodę z istniejącej oraz projektowanej sieci wodociągowej.
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę zabudowy z ujęć własnych.
5. W zakresie kanalizacji sanitarnej, wód deszczowych oraz gospodarki odpadami.
 - 1) Obszar opracowania planu położony jest w obszarze wyznaczonej aglomeracji Ruciane-Nida - Rozporządzenie Nr 5 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 1 marca 2007 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Ruciane-Nida (Dz. U. z 2007r. Nr 34, poz. 547). Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych wyznacza datę realizacji systemu kanalizacji zbiorczej ww. aglomeracji.
 - 2) Odprowadzanie ścieków z terenu opracowania planu do istniejącej oraz projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

- b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.
- 3) Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowe. W przypadku poszczególnych działek budowlanych odpływ wody deszczowej rozwiązać indywidualnie w obrębie danej działki. W przypadku powierzchni szczelnie utwardzonych (miejsca parkingowe, podjazdy) ująć w system kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zagospodarowanie odpadów stałych – gromadzenie i zagospodarowanie odpadów musi być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi oraz przepisami odrębnymi.
- 6. Zaopatrzenie w energię elektryczną
 - 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną należy wykonać z istniejącej oraz projektowanej sieci elektroenergetycznej za pomocą kabli doziemnych prowadzonych w liniach rozgraniczających dróg. Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.
- 7. Zaopatrzenie w gaz
 - 1) Na obszarze objętym planem nie występują sieci gazowe. Zaopatrzenie w gaz należy wykonać z projektowanej sieci gazowej. Należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
- 8. Sieć telekomunikacyjna
 - 1) Linie telekomunikacyjne należy wykonać za pomocą kabli doziemnych. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami. Ustalonymi w planie lokalizacjami w/w sieci i urządzeń są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg
- 9. Zaopatrzenie w ciepło
 - 1) Zaopatrzenie w ciepło realizować w sposób indywidualny.
- 10. W przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz normami.
- 11. Ustalonymi w planie lokalizacjami projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej są pasy terenu w liniach rozgraniczających dróg.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1. W granicach opracowania planu nie występują obszary przestrzeni publicznej, o których mowa w obowiązujących przepisach odrębnych.
- 2. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1US, 1UT zezwala się na lokalizację nośników reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 15 m² oraz wysokości do 6m. Ponadto zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na budynkach mieszkalnych.

§ 9. Zasada scalenia i podziału nieruchomości.

- 1. Na terenie objętym planem nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 2. W granicach opracowania planu adaptuje się istniejące podziały na działki.
- 3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek oraz minimalne fronty nowoprojektowanych działek:
 - 1) Dla terenów MN – 1000 m². Minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących – 20 m.
 - 2) Dla terenów U – 1000 m². Minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej pod lokalizację budynków usługowych – nie wyznacza się.
 - 3) Dla terenów UT, US – 1800 m². Minimalna szerokość frontu działki – 25 m.
 - 4) Dla pozostałych terenów funkcjonalnych minimalnych powierzchni działek oraz minimalnych szerokości frontów działek nie wyznacza się.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

- 1. Na terenie objętym planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze;

- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ II

§ 11. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów w granicach opracowania – karty terenów funkcjonalnych.

1. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN

	Symbol terenu 1MN, 3MN	
1.	Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, - budynku gospodarczego lub budynku garażowego. <p>b) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki.</p> <p>c) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,20 powierzchni działki.</p> <p>d) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,10 powierzchni działki.</p> <p>e) Maksymalna intensywność zabudowy 0,40</p> <p>f) Minimalna intensywność zabudowy 0,10</p> <p>g) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.:</p> <p>Dla terenu 1MN</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4m od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczonej w planie 1KDW oraz 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 1783N znajdującej się poza obszarem opracowania. W pozostałych przypadkach jak na rysunku planu. <p>Dla terenu 3MN</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej w planie 1KD dla działek. <p><u>Parametry techniczne budynku mieszkalnego:</u></p> <p>a) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynku mieszkalnego 9 m.</p> <p>b) Dach budynku kształtować jako dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45°.</p> <p>Dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni.</p> <p>c) Główną kalenicę kształtować:</p> <p>Dla terenu 1MN</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla budynków obsługiwanych poprzez drogę 1KDW prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi powiatowej znajdującej się poza obszarem opracowania. W przypadku gdy działka nie znajduje się w sąsiedztwie drogi powiatowej zlokalizowanej poza obszarem opracowania, główną kalenicę należy kształtować prostopadle lub równolegle do drogi 1KDW. - dla budynków obsługiwanych poprzez ciąg pieszo-jezdny 1KPP prostopadle lub równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej zgodnie z załącznikiem graficznym. <p>Dla terenu 3MN</p> <ul style="list-style-type: none"> - prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy. <p>d) W nowo wznoszonych budynkach stosować tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.</p> <p><u>Parametry techniczne budynków gospodarczych, garażowych:</u></p> <p>a) Powierzchnia budynku gospodarczego lub garażowego maksymalnie 50% powierzchni budynku mieszkalnego.</p> <p>b) Wysokość budynku gospodarczego lub garażowego jedna kondygnacja nadziemna.</p> <p>c) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe. Dachy kryte dachówką ceramiczną. Materiały użyte do pokryć dachowych w odcieniach czerwieni.</p>
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr	Ustalenia zawarte w §5.

	kultury współczesnej	
5.	Zasady podziału nieruchomości	a) Ustalenia zawarte w §9.
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna terenu 1MN poprzez wjazdy bramowe z drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 1KDW dla działek przyległych do drogi 1KDW oraz poprzez ciąg pieszo-jezdny 1KPP dla działek przyległych do ciągu. b) Obsługa komunikacyjna terenu 3MN poprzez wjazdy bramowe z drogi oznaczonej w planie symbolem 1KD.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN

	Symbol terenu 2MN	
1.	Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, - budynków gospodarczych oraz budynków garażowych. <p>b) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki.</p> <p>c) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,30 powierzchni działki.</p> <p>d) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,10 powierzchni działki.</p> <p>e) Maksymalna intensywność zabudowy 0,50</p> <p>f) Minimalna intensywność zabudowy 0,10</p> <p>g) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.: 4m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej w planie 1KD. W pozostałych przypadkach jak na rysunku planu.</p> <p>h) Adaptuje się istniejącą zabudowę.</p> <p><u>Parametry techniczne budynku mieszkalnego:</u></p> <p>a) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynku mieszkalnego 10 m.</p> <p>b) Dach budynku kształtować jako dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 35-45°. Dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni.</p> <p>c) Główną kalenicę kształtować: prostopadle lub równolegle do drogi oznaczonej w planie 1KD.</p> <p>d) W nowo wznoszonych budynkach stosować tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.</p> <p><u>Parametry techniczne budynków gospodarczych, garażowych:</u></p> <p>a) Wysokość budynku gospodarczego lub garażowego jedna kondygnacja nadziemna.</p> <p>b) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe. Dachy kryte dachówką ceramiczną. Materiały użyte do pokryć dachowych w odcieniach czerwieni.</p>
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.

4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
5.	Zasady podziału nieruchomości	a) Ustalenia zawarte w §9.
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna terenu 2MN poprzez wjazdy bramowe z drogi oznaczonej w planie symbolem 1KD oraz 1KDW.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

3. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U

	Symbol terenu 1U	
1.	Podstawowe przeznaczenie terenu	Teren zabudowy usługowej
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonej działce zezwala się na lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dwóch budynków usługowych, usług nieuciążliwych, <p>b) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25% powierzchni działki.</p> <p>c) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,40 powierzchni działki.</p> <p>d) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,06 powierzchni działki.</p> <p>e) Maksymalna intensywność zabudowy 0,80</p> <p>f) Minimalna intensywność zabudowy 0,06</p> <p>g) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.: 4m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej w planie 1KD.</p> <p>h) Adaptuje się istniejącą zabudowę.</p> <p><u>Parametry techniczne budynków usługowych:</u></p> <p>a) Wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynków 10 m.</p> <p>b) Dach budynku kształtować jako dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 35-45°. Dach kryty dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni.</p> <p>c) Główną kalenicę kształtować: prostopadle lub równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy.</p> <p>d) W nowo wznoszonych budynkach stosować tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.</p>
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.

5.	Zasady podziału nieruchomości	Ustalenia zawarte w §9.
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna terenu 1U poprzez wjazd bramowy z drogi oznaczonej w planie symbolem 1KD.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

4. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UT

	Symbol terenu 1UT	
1.	Podstawowe przeznaczenie terenu	Teren zabudowy usług turystycznych
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonym terenie zezwala się na lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zabudowy hotelowej, pensjonatowej, gastronomicznej oraz obiektów towarzyszących związanych z funkcjonowaniem hotelu lub pensjonatu (np. kort tenisowy, boiska sportowe, basen, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze, sanitariaty). - zabudowy magazynowej związanej z przechowywaniem łodzi. <p>b) Łączna liczba budynków zlokalizowanych na terenie 1UT nie może przekraczać 15 sztuk.</p> <p>c) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu.</p> <p>d) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,35 powierzchni terenu.</p> <p>e) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,10 powierzchni terenu.</p> <p>f) Maksymalna intensywność zabudowy 1,4</p> <p>g) Minimalna intensywność zabudowy 0,10</p> <p>h) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.: 4 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej w planie 1KD.</p> <p>i) Adaptuje się istniejącą zabudowę.</p> <p><u>Parametry techniczne budynku hotelowego, pensjonatowego, gastronomicznego, magazynowego, gospodarczego oraz budynków towarzyszących:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wysokość zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), maksymalna wysokość budynków 17 m. b) Dachy budynków kształtować jako jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 15⁰-45⁰. Dachy kryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni. c) Główne kalenice kształtować: prostopadle lub równolegle do granic działek objętych inwestycją lub do budynków istniejących. d) W nowo wznoszonych budynkach stosować tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień, tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.

5.	Zasady podziału nieruchomości	Ustalenia zawarte w §9.
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna terenu 1UT z drogi oznaczonej w planie symbolem 1KD.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

5. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US

	Symbol terenu 1US	
1.	Podstawowe przeznaczenie terenu	Teren sportu i rekreacji
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonym terenie zezwala się na lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - boiska oraz obiektów małej architektury, chodników, ciągów pieszych, pieszorowerowych, parkingu. - budynków towarzyszących (np. szatnie, sanitariaty, magazyny) związanych z funkcjonowaniem boiska. <p>b) Łączna liczba budynków związanych z funkcjonowaniem boiska zlokalizowanych na terenie 1US nie może przekraczać 5 sztuk.</p> <p>b) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu.</p> <p>c) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 0,30 powierzchni terenu.</p> <p>d) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie 0,01 powierzchni terenu.</p> <p>e) Maksymalna intensywność zabudowy 0,30</p> <p>f) Minimalna intensywność zabudowy 0,01</p> <p>g) Nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, tj.: 6 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej w planie 1KD oraz 20m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 610 znajdującej się poza obszarem opracowania.</p> <p><u>Parametry techniczne budynku towarzyszących (np. szatnie, sanitariaty, magazyny):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość budynków 5 m. b) Dachy budynków kształtować jako dwuspadowe. Dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką w odcieniach czerwieni. c) Główną kalenicę kształtować: prostopadle lub równolegle do granic działek objętych inwestycją lub względem nieprzekraczalnej linii zabudowy. d) W nowo wznoszonych budynkach stosować tradycyjne rozwiązania materiałowe – cegła, kamień tynki o wyglądzie naturalnych tynków, drewno. W kolorystyce elewacji należy stosować barwy stonowane, pastelowe.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
5.	Zasady podziału nieruchomości	Ustalenia zawarte w §9.

6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna terenu 1US z drogi oznaczonej w planie symbolem 1KD.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

6. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Pk

	Symbol terenu 1Pk	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren infrastruktury technicznej- kanalizacja
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Teren infrastruktury technicznej- kanalizacja. b) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wyznacza się. c) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie 1,0 powierzchni działki. d) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie - nie wyznacza się. e) Maksymalna intensywność zabudowy 1,0. f) Minimalna intensywność zabudowy – nie wyznacza się. g) Na terenie Pk od strony terenu 2MN nakazuje się nowe nasadzenia i wprowadzanie roślinności gatunków rodzimych w celach izolacyjnych.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
5.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady podziału nieruchomości	a) Teren należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem planu.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Teren 1Pk obsługa komunikacyjna z drogi 1KD oraz 1KDW.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

7. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP

	Symbol terenu 1ZP	
1.	Podstawowe przeznaczenie terenu	Teren zieleni urządzonej
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonym terenie zezwala się na lokalizację: - obiektów związanych ze sportem i rekreacją (np. park linowy), obiektów małej architektury, zbiorników rekreacyjnych, altan, chodników, ścieżek, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych.</p> <p>b) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni terenu.</p> <p>c) Wskaźnik powierzchni zabudowy maksymalnie - 0,01.</p> <p>d) Wskaźnik powierzchni zabudowy minimalnie - nie określa się.</p> <p>e) Maksymalna intensywność zabudowy 0,10</p> <p>f) Minimalna intensywność zabudowy – nie określa się</p> <p>g) Nieprzekraczalna linia zabudowy - nie określa się.</p> <p>h) Na terenie ZP zezwala się na nowe nasadzenia i wprowadzanie roślinności gatunków rodzimych.</p>
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków i dóbr kultury współczesnej	Ustalenia zawarte w §5.
5.	Zasady podziału nieruchomości	a) Ustalenia zawarte w §9.
6.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
7.	Zasady obsługi w zakresie komunikacji	a) Obsługa komunikacyjna terenu 1ZP z drogi oznaczonej w planie 1KD, poprzez teren oznaczony w planie 1UT.
8.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7.
9.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

9. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL

	Symbol terenu 1ZL, 2ZL	
1.	Przeznaczenie terenu	Tereny lasu
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<p>a) Na wyznaczonym terenie 1ZL, 2ZL zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.</p> <p>b) Należy chronić istniejące lasy.</p>
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.

4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady podziału nieruchomości	Ustalenia zawarte w §9.

10. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z

	Symbol terenu 1Z, 2Z, 3Z	
1.	Przeznaczenie terenu	Tereny zieleni naturalnej
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	1) Na wyznaczonym terenie 1Z, 2Z, 3Z zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów liniowych infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady podziału nieruchomości	a) Ustalenia zawarte w §9.

11. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD

	Symbol terenu 1KD	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren drogi publicznej
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Gminna droga publiczna klasy "L" (lokalna) o nawierzchni utwardzonej, jednojezdniowa. b) Jezdnia w przekroju poprzecznym szerokości 6,0 m (2 x 3,0 m). Szerokość dróg w liniach rozgraniczających 12,0 m. Chodniki jedno lub dwustronne.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
6.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7. Dojazd do poszczególnych terenów określa rysunek planu.
7.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

12. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW

	Symbol terenu 1KDW	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren drogi wewnętrznej.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Projektowana droga wewnętrzna. Droga docelowo o nawierzchni nieutwardzonej. Szerokości dróg w liniach rozgraniczających - 6 m.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
5.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7. Droga obsługuje działki przyległe poprzez wjazdy bramowe.
6.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

13. Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPP

	Symbol terenu 1KPP	
1.	Przeznaczenie terenu	Teren ciągu pieszo-jezdnego
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a) Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.
3.	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustalenia zawarte w §4.
4.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Ustalenia zawarte w §6.
5.	Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Ustalenia zawarte w §7. Ciąg obsługuje przyległe działki poprzez wjazdy bramowe.
6.	Tymczasowe użytkowanie i zagospodarowanie terenu	Do czasu realizacji planu teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 12. Zadania dla realizacji celów publicznych

- Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje celu publicznego z zakresu:
 - modernizacji drogi gminnej oraz budowy i modernizacji ciągu pieszo-jezdnego,
 - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy;
- Program realizacji inwestycji zostanie określony w stosownych programach gminnych stosownie do możliwości finansowych gminy.

§ 13. Stawki dla naliczenia opłat planistycznych

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się poniższe wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Wysokość procentowa stawki
MN	1%
U	10%
UT	10%
US	10%
ZP	1%
ZL	1%
Z	1%
Pk	1%
KD	1%
KDW	1%
KPP	1%

§ 14. Postanowienia końcowe

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Ruciane - Nida.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Ruciane - Nida.
3. Uchwała z załącznikami podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej