

Uchwała Nr XXVII/88/2000
Rady Miejskiej w Rucianem Nidzie
z dnia 12 grudnia 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedźwiedzi Róg.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.)

u c h w a ł a s i ę

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wsi **Niedźwiedzi Róg**
o następujących ustaleniach:

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Plan miejscowy składa się z następujących, wzajemnie uzupełniających się części:
 - 1) ustaleń planu zawartych w treści niniejszej uchwały,
 - 2) rysunków planu w skali 1 : 2000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu zagospodarowania przestrzennego są obowiązującymi ustaleniami tego planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone (linie ciągłe),
 - 2) obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 3) zasady wewnętrznego podziału terenów,
 - 4) obowiązujący kierunek kalenic dachów,
 - 5) klasyfikacja techniczno – funkcjonalna ulic i dróg.
3. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na załączniku nr 2 określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.
4. Uwidocznione na rysunku planu usytuowanie projektowanych obiektów budowlanych ma charakter postulatywny.

§ 2

Ileokroć w treści niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu ściśle określonym - należy przez to rozumieć zakaz wprowadzania innych form użytkowania terenu poza wymienionymi w uchwale,
- 2) przeznaczeniu terenu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu terenu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,

- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której trzeba sytuować frontową elewację budynku z możliwością jej przekraczania tylko przez ewentualne balkony, nieobudowane tarasy lub zewnętrzne schody,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której zaleca się sytuowanie frontowej elewacji budynku bez prawa przekraczania tej linii,
- 6) kierunku kalenicy - należy przyjąć dla budynków o dachach wielopołaciowych kierunek dominujący w bryle dachu,
- 7) zabudowie zagrodowej (MR) – należy przez to rozumieć zespół budynków lub pojedynczy budynek gospodarczy wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi integralnie powiązany z gospodarstwem rolnym,
- 8) zabudowie letniskowej (ML) - należy przez to rozumieć obiekt budowlany usytuowany na wydzielonej działce, przeznaczony wyłącznie do celów rekreacyjnych właściciela i jego rodziny, zamieszkałych stale poza wsią,
- 9) zabudowie mieszkalno – pensjonatowej (MP) – należy przez to rozumieć budynek o powierzchni całkowitej min. 400 m², w którym nie więcej niż połowa powierzchni użytkowej służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych właściciela, a pozostała funkcjonalnie wydzielona część składająca się z min. 6 pokoiów noclegowych świadczy usługi hotelarskie łącznie z całodziennym wyżywieniem,
- 10) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć jej przystosowanie do aktualnych potrzeb użytkownika poprzez modernizację, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę oraz wyburzenia obiektów uciążliwych lub zużytych. Prace adaptacyjne winne spełniać wymogi architektoniczne określone dla nowej zabudowy,
- 11) terenach ekologicznie czynnych - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu aktywną przyrodniczo, pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną.

Rozdział II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 3

1. Wszystkie nowo wznoszone budynki winne skalą i formą architektoniczną nawiązywać do cech architektury regionalnej. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, nowe budynki powinny posiadać dachy dwuspadowe, równopołaciowe o nachyleniu 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwieni lub brązu. Układ kalenic określa rysunek planu.
2. Wysokość nowych budynków letniskowych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym. Wysokość części parterowej w/w budynków nie może przekraczać 2,7 m w świetle konstrukcji.
3. Rzędne parteru nowych budynków letniskowych mogą być wyniesione max 90 cm ponad poziom terenu licząc w środku ich szerokości.
4. Na terenach istniejącego zainwestowania zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem nie stwarzania uciążliwości dla otoczenia.
5. Na działkach zabudowy letniskowej o powierzchni poniżej 1000 m² zakazuje się wznoszenia budynków gospodarczych oraz wolnostojących szop, wiat, garaży itp. W obrębie każdej działki min. 75 % jej powierzchni winny zajmować tereny ekologicznie czynne.

6. Nie dopuszcza się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza budowy w okresie realizacji inwestycji.
7. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej ogrodzenia od strony ulic, dróg i ciągów pieszych nie mogą przekraczać wysokości 1,20 m. Nie dopuszcza się ogrodzeń pełnych. Stosowanie siatki możliwe jedynie przy jednoczesnym wprowadzeniu żywopłotów wzdłuż tych ogrodzeń.
8. Na wszystkich właścicielach działek budowlanych ciąży obowiązek partycypacji w kosztach uzbrojenia terenu, o którym mowa w §§ 6 – 8 i 9 ust. 2 z zastrzeżeniem § 11 niniejszej uchwały.

§ 4

1. Podział terenów na działki prowadzić zgodnie z wytycznymi rysunku planu. Nie dopuszcza się wtórnego podziału działek i dogęszczania zabudowy.
2. Dopuszcza się łączenie dwu lub więcej działek i realizację na tak powiększonym terenie tylko jednego obiektu.

§ 5

W celu ochrony środowiska przyrodniczego wprowadza się jako obowiązujące:

- 1) zakaz stosowania rozwiązań tymczasowych w zakresie gospodarki ściekowej tj. realizacji suchych ustępów,
- 2) zakaz usuwania istniejącego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz stosowania węgla i paliw węglopochodnych do celów grzewczych budynków letniskowych,
- 4) zakaz stosowania żużla, piecowego do utwardzenia dróg, parkingów, ścieżek pieszych i rowerowych.
- 5) w strefie ochronnej jeziora przepisy § 5 rozporządzenia Nr 82/98 Wojewody Suwalskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie zasad gospodarki przestrzennej na obszarach chronionego krajobrazu województwa suwalskiego (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 36, poz. 194).

§ 6

1. Zaopatrzenie w wodę z projektowanej dla całej wsi gminnej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody w Wejsunach. Sieć o średnicy $\varnothing$ 100 mm wyposażona w hydranty p.poż. o wydajności min. 10 l/sek. w odległościach nie mniejszych niż 150 m.
3. Do czasu wykonania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych przydomowych ujęć (studni).

§ 7

1. Docelowo odprowadzenie ścieków do projektowanej oczyszczalni ścieków w Rucianem Nidzie poprzez projektowaną sieć kanalizacji grawitacyjnej $\varnothing$ 0,2 m i ciśnieniowej z przepompownią ścieków.
 2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowo – gospodarczych w lokalnych szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowe ich wywożenie do punktu zlewnego miejskiej oczyszczalni ścieków.
- Warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku letniskowego lub mieszkalno – pensjonatowego jest dokonanie odbioru technicznego w/w zbiornika.

3. Odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowe do rowów melioracyjnych lub wód otwartych..
4. Odpady stałe winne być czasowo składowane w odpowiednich pojemnikach na poszczególnych posesjach, stamtąd wywożone na gminne wysypisko w Wólce.

§ 8

1. Zasilanie w energię elektryczną projektowanej zabudowy odbywać się będzie z istniejących i projektowanej stacji trafo poprzez sieć średniego i niskiego napięcia. Zasilanie poszczególnych odbiorców energii poprzez szafki – złącza pomiarowo – rozdzielcze zlokalizowane na zewnątrz budynków od strony ulic.
2. Ulica wiejska oświetlona lampami gazonowymi.

§ 9

1. Dopuszcza się uzbrojenie terenu w sieć gazową średniego ciśnienia z indywidualnymi reduktorami dla poszczególnych odbiorców, lub zaopatrywanie odbiorców z lokalnych stacji zbiornikowych gazu płynnego.
2. Tereny zainwestowane mogą być podłączone do miejskiej centrali telefonicznej w Rucianem Nidzie poprzez sieć kablową.

Rozdział III

USTALENIA DLA TERENÓW WYRÓŻNIONYCH NA RYSUNKU PLANU

§ 10

- 1 UT - Teren adaptowanej stancji wodnej i zagrody. Dopuszczalne uzupełnianie istniejącego programu użytkowego o obiekty obsługujące turystykę wodną.
- 2 MP - Teren jednorodzinnego domu mieszkalnego w budowie z możliwością realizacji budynku pensjonatowego, uzupełniającego funkcję noclegową sąsiedniej stancji wodnej. Budynek parterowy z poddaszem użytkowym.
- 3 ML - Tereny realizowanej i projektowanej zabudowy letniskowej na wydzielonych już działkach Domy letniskowe o powierzchni zabudowy 70 – 80 m².
- 4 ML - Tereny projektowanej zabudowy letniskowej (przeznaczenie podstawowe) na działkach o powierzchni min. 1800 m². Jej realizacja uzależniona od wcześniejszego zadrzewienia obrzeży każdej z działek o szerokości min. 10 m. Domy letniskowe o powierzchni zabudowy 80 - 100 m².
- 5 MR - Tereny adaptowanej zabudowy zagrodowej, predysponowane do rozwijania agroturystyki.
- 6 ZN - Tereny istniejącej adaptowanej zieleni nieurządzonej. W strefie brzegowej jeziora Śniardwy zakaz budowy prywatnych pomostów nie służących zbiorowej rekreacji.
- 7 RM - Teren zagrody adaptowanej do celów rekreacyjnych. Ogrodzenie od strony ulicy do przebudowy na ażurowe o wysokości max. 1,7 m.
- 8 RL - Teren lasu nad brzegiem jeziora i projektowanego dolesienia.
- 9 ML - Teren adaptowanej i projektowanej zabudowy letniskowej. Nowe budynki o powierzchni zabudowy 65 – 75 m².
- 10 ML - Teren adaptowanej zabudowy letniskowej z zakazem jej dogęszczania. Na działce nr 59/48 dopuszczalna budowa domu letniskowego o powierzchni zabudowy 65 - 75 m².

- 11 ML - Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowej (przeznaczenie podstawowe). Nowe domy o powierzchni zabudowy 75 – 90 m².
- 12 US - Teren projektowanej przystani wodnej bez możliwości budowy hangarów. Budowa pomostów służących wyłącznie zbiorowej rekreacji na warunkach określonych przez Burmistrza Miasta Pizsa.
- 13 US - Teren projektowanego kąpieliska i plaży trawiastej. Dopuszczalne lokalizowanie sezonowych obiektów kubaturowych – kiosku spożywczego, przebieralni itp. o powierzchni zabudowy max 25 m².
- 14 ML - Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy letniskowej. Powierzchnia zabudowy nowych budynków 55 – 70 m². Na działkach nr 52/10, 52/11 i 52/12 możliwe wzniesienie tylko 2 domów ze względu na istniejące zadrzewienie tej części terenu.
- 15 MP - Teren adaptowanej zabudowy mieszkalno – pensjonatowej.
- 16 RM - Teren adaptowanej zabudowy rezydencjonalnej z możliwością jej uzupełnienia przy uwzględnieniu osi kompozycyjnej wyznaczonej przez budynek na działce nr 52/8.
- 17 ZCz - Teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego - wymaga trwałego ogrodzenia i uporządkowania pod nadzorem Służby Ochrony Zabytków.
- 18 MR - Teren projektowanego siedliska dla obsługi gospodarstwa rolnego na działce nr 59/60. Zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza parterowa utrzymana w skali sąsiednich budynków.
- 19 NO - Rezerwa terenu na potrzeby projektowanej przepompowni ścieków (lokalizacja orientacyjna).
- 20 RL - Tereny istniejących lasów i postulowanych dolesień.
- 21 RP/RZ - Tereny istniejących użytków rolnych z zielenią śródpolną bez prawa zabudowy.

- 1 KL - Istniejąca ulica wiejska w ciągu drogi gminnej o nawierzchni asfaltowej o szerokości 8 - 12 m w liniach rozgraniczających. Projektowana ścieżka rowerowa rangi międzynarodowej. W granicach starego układu osadniczego winna być użytkowana jako ciąg pieszo – jezdny.
- 2 KD - Istniejące i projektowane drogi dojazdowe o nawierzchni gruntowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 5 – 8 m, traktować jako ciągi pieszo-jezdne.

Rozdział IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

Sieci uzbrojenia technicznego oraz drogi dojazdowe na terenach zabudowy letniskowej nie stanowią zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu art. 13 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Koszty uzbrojenia terenu i urządzenia dróg obciążają właścicieli obsługiwanych działek.

§ 12

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zostaje ustalona w stosunku do terenów projektowanej zabudowy letniskowej i pensjonatowej w wysokości 30%.

§ 13

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ruciane Nida, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/8/94 Rady Miejskiej w Rucianem Nidzie z dnia 30 marca 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Suwalskiego Nr 13, poz. 108) w stosunku do terenów objętych niniejszym planem

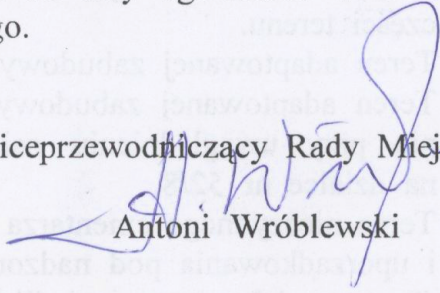
§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Rucianem Nidzie.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej


Antoni Wróblewski