

UCHWAŁA NR XIV/106/2007
RADY MIEJSKIEJ W RUCIANEM-NIDZIE
z dnia 26 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul Wiejska, ul Żeglarska.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 2001r. zmiany Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 165 poz. 1759) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r. zmiany: Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492 z 2005r., Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) Rada Miejska w Rucianem-Nidzie uchwala co następuje:

§1

Po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul Wiejska, ul Żeglarska z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane-Nida uchwalonego uchwałą nr XX/52/99 Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie z dnia 29 czerwca 1999r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul Wiejska, ul Żeglarska.

§2

Uchwalony plan składa się z następujących części:

- 1) Tekstu planu miejscowego stanowiącego treść niniejszej uchwały.
- 2) Rysunku planu w skali 1:1000 zatytułowanego „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul Wiejska, ul Żeglarska skala 1:1000”, który jest załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) Załącznika nr 2 stanowiącego o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- 4) Załącznika nr 3 rozstrzygającego o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie pierwszego i drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
- 5) Załącznika nr 4 w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida ul. Wiejska ul. Żeglarska z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane-Nida uchwalonego uchwałą nr XX/52/99 Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie z dnia 29 czerwca 1999r.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy porządkowe

§3

- 1) Teren opracowania planu zgodny jest z uchwałą nr XXVII/99/2000 Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie z dnia 12 grudnia 2000r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul Wiejska, ul Żeglarska zgodnie z załącznikiem do uchwały.

2) Opracowaniem planu miejscowego objęte zostały tereny położone między ulicami Wiejską i Żeglarską a jeziorem Nidzkim oraz tereny po zakładzie produkcyjnym płyt meblowych.

§4

Celem przyjętych rozwiązań w planie miejscowym w formie nakazów, zakazów i ograniczeń jest ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy.

§5

Na rysunku planu miejscowego obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) Granice opracowania planu miejscowego.
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 3) Funkcje i parametry dróg.
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

§6

1) Podane na rysunku planu miejscowego linie projektowanych podziałów nieruchomości w granicach wydzielonych terenów o różnym przeznaczeniu nie są liniami obowiązującymi. Należy je traktować jako element informacyjny szczegółowych zasad podziału nieruchomości wymaganych w planie miejscowym, które w przyszłości posłużą do wykonania geodezyjnego projektu podziału zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

2) Na nowych terenach wyznaczonych pod zabudowę jednorodzinną minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1300 m². Szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 m. Wymienione parametry nie dotyczą działek stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

3) Pokazane na rysunku planu miejscowego przebiegi projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej i energetycznej mogą ulec zmianie w projekcie budowlanym. Również lokalizacja projektowanych przepompowni ścieków sanitarnych może ulec zmianie. Obowiązująca jest przyjęta zasada uzbrojenia projektowanych terenów pod zabudowę.

§7

Ileokroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst planu miejscowego zapisany w formie uchwały wraz z załącznikami do niej.
- 2) rysunku planu miejscowego – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
- 3) adaptacji – należy przez to rozumieć odniesienie się do celu przeznaczenia terenu lub obiektu jako przystosowanie stanu istniejącego do aktualnych potrzeb użytkownika. W ramach adaptacji nie może ulec zmiana przeznaczenia terenu zapisana w tekście planu miejscowego, natomiast adaptowane obiekty mogą być modernizowane, poddawane rozbudowie lub ulec rozbiórce. Wszelkie prace adaptacyjne muszą spełniać wymogi architektoniczne ustalone w tekście planu miejscowego.
- 4) intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć procent zabudowy tj. stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów na działce do powierzchni działki.
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

- 6) funkcji podstawowej (przeznaczenie terenu) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i obejmuje ponad 50% powierzchni zabudowy obiektów o przeznaczeniu podstawowym zapisanym w planie.
- 7) funkcja uzupełniająca (przeznaczenie terenu) – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie terenu jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie stwarzające z nim kolizji.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy odnoszące się do obszaru całego opracowania lub wyodrębnionych jego części

§8

Cały obszar opracowania planu miejscowego położony jest na obszarze chronionego krajobrazu. W związku z tym wszelkie przedsięwzięcia realizowane na tym terenie muszą być zgodne z zasadami przyjętymi w Rozporządzeniu Nr 54 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 10 listopada 2005r.

§9

Na nowych terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i pensjonatowe powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60% zaś intensywność zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.

Na terenach przeznaczonych pod usługi turystyczne (UT) powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% zaś intensywność zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.

§10

Ustala się następujące warunki dla projektowanych budynków na nowo wyznaczonych terenach MN, MP.

1. Wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym.
2. Należy przyjąć dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45°. Materiałem pokrycia dachów powinna być dachówka w kolorze ceglastym. Doświetlenie poddaszy oknami w szczycie budynku lukarnami lub oknami połaciowymi.
3. Ogrodzenia działek nie mogą przekraczać wysokości 110 cm a podstawowymi materiałami powinny być drewno, kamień, cegła. Nie zezwala się na stosowanie ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych lub pełnych ścian murowanych.
4. Na terenie przeznaczonym w planie miejscowym na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne mogą być realizowane tylko budynki wolnostojące. Nie zezwala się na realizację zabudowy bliźniaczej lub szeregowej oraz budynków gospodarczych. Przyjmuje się zasadę realizacji na wskazanej w planie miejscowym działce jednego budynku mieszkalnego. Pomieszczenia garażowe należy projektować w kubaturze budynku mieszkalnego. Dopuszcza się wysunięcie części garażowej budynku maksymalnie do 3,0 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynku mieszkalnego. Dopuszcza się łączenie działek sąsiednich w celu uzyskania jednej większej działki.
5. W celu prawidłowej realizacji planu ustala się możliwość przeprowadzenia wtórnego podziału działki nr 192/308 (teren po zakładzie produkcji płyt meblowych) na nowe działki przeznaczone do realizacji obiektów lub zespołów o funkcji zgodnej z ustaleniami planu.

§11

Przyjmuje się następujące ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

1. Zaopatrzenie w wodę.

Teren opracowania w rejonie ulicy Żeglarskiej – Wiejskiej oraz po zakładzie produkcyjnym objęty jest siecią wodociagową rozdzielczą. Nowe zagospodarowanie na tym terenie będzie wymagać realizacji nowej sieci w połączeniu z istniejącym systemem. Nową sieć należy zaopatrzyć w hydranty przeciwpożarowe.

2. Gospodarka ściekowa – ścieki sanitarne.

Na terenie opracowania istnieje sieć kanalizacji sanitarnej, która zbiera ścieki z istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz z części terenu byłego zakładu. Nowe tereny przewidziane do zainwestowania przewiduje się skanalizować z włączeniem do istniejącej sieci. Nie dopuszcza się realizacji zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Gospodarka ściekowa – wody opadowe.

Ulica Wiejska i część ulicy Żeglarskiej posiadają sieć kanalizacji burzowej. Na terenach po zakładzie produkcyjnym istnieje w niewielkim zakresie sieć kanalizacji deszczowej. Istniejące sieci odprowadzają bezpośrednio wody opadowe do jeziora Nidzkiego. Adaptuje się sieć istniejącą, która wymaga zainstalowania separatorów na wylotach do jeziora. Wody z nowych terenów utwardzonych przewiduje się odprowadzić do istniejącego systemu.

4. Zaopatrzenie w ciepło.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ze wskazaniem na paliwa niskoemisyjne tj. gaz płynny, olej opałowy lub inne prawnie dopuszczalne źródła energii odnawialnej za wyjątkiem energii wiatru.

5. Komunikacja.

Najważniejszymi ulicami w granicach opracowania jest ciąg ulic Wiejska – Żeglarska. W związku z tym dla ciągu ulic Wiejska – Żeglarska ustala się konieczność dokonania korekty przebiegu w celu poprawy dostępności terenów położonych w sąsiedztwie jeziora Nidzkiego. Wyłączony z komunikacji odcinek ulicy Żeglarskiej pozostanie ciągiem pieszym. Na terenie byłego zakładu produkcyjnego plan zakłada wykorzystanie głównego kierunku komunikacyjnego dostosowanego do nowego zagospodarowaniu (4KD-D15).

6. Elektroenergetyka.

Obszar miejscowości Ruciane-Nida usytuowany jest na terenie działania Zakładu Energetycznego S.A. w Białymstoku w Rejonie Energetycznym Giżycko. Zaopatrzenie w energię energetyczną odbywa się poprzez węzłową stację GPZ Ruciane 110/15 kV pracującą w relacji linii 110 kV Szczytno-Pisz. Stacja ta wyposażona jest w rozdzielnię 110 kV w układzie „H” z dwoma transformatorami 110/15 kV (jeden o mocy 10 MVA, drugi 6,3 MVA) i rozdzielnię 15 kV, z której wyprowadzone są napowietrzne i kablowe linie rozdzielcze 15 kV przebiegające przez teren miasta i gminy. Z GPZ Ruciane Nida wyprowadzone są linie napowietrzne SN 15 kV kierunek Spychowo, Turośl, Zgon, Piecki, Miasto I oraz kablowy pierścień rozdzielczy miejski z wyprowadzeniem na linię terenową kierunek Pisz.

Energia elektryczna do odbiorców doprowadzana jest w większości poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV promieniowo podłączone do sieci rozdzielczej 15 kV. Na terenie miejscowości Ruciane-Nida budowane są w większości stacje murowane a od niedawna kontenerowe. Zarówno konfiguracja sieci elektroenergetycznej jak i stan urządzeń zasilających zapewniają dużą dyspozycyjność, wystarczające możliwości przesyłowe i wystarczające zabezpieczenie potrzeb elektroenergetycznych opracowywanego obszaru.

Na terenie opracowania ewentualne plany inwestycyjne wymagające zaopatrzenia elektroenergetycznego można realizować po wykonaniu lokalnych dowiązań do istniejącej sieci SN 15 kV i wybudowaniu stacji 15/0,4 kV w zależności od potrzeb i po wykonaniu przebudowy ewentualnych kolizji.

Poprzez projektowany obszar 8ZP przebiegają linie napowietrzne LSN 15 kV relacji GPZ Nida- Piecki i linia napowietrzno-kablowa LSN 15 kV relacji GPZ Nida- Pisz oraz częściowo linia kablowa SN 15 kV relacji GPZ Nida-Lignolab-Słoneczna. Docelowe zagospodarowanie terenu należy poprzedzić przebudową kolizji istniejących linii kablowych SN 15 kV kolidujących z nowym podziałem terenu. Proponuje się na granicy obszaru 9US i 17U zabezpieczyć pas terenu szerokości (np. 5m) na potrzeby terenu pod liniowe urządzenia infrastrukturalne i w pasie tym wybudować nowe linie kablowe SN w miejsce linii kolidujących z nowym podziałem terenu A, B, C. Kolidujące linie wyznaczone do przebudowy to:

„A” – linia kablowa SN 15 kV relacji 1379 „Lignolab” – 592 „Słoneczna”

„B” – linia kablowa SN 15 kV relacji GPZ Nida – 1223 Aleja Wczasów – 2

„C” – linia kablowa SN 15 kV relacji GPZ Nida - 86 Polna.

Przewiduje się docelowo wybudowanie sześciu stacji transformatorowych kontenerowych abonenckich lub komunalnych w zależności od dostępu i sposobu inwestowania podłączonych do sieci rozdzielczej SN 15 kV podziemną linią kablową. Układ zasilania projektowanych sieci uzależniony jest od postępu inwestowania i będzie kształtowany przez Zakład Energetyczny Białystok. Koszt przebudowy kolizji obciąża właściciela terenu. Podłączenie nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej lub przebudowę kolizji należy na etapie projektu budowlanego poprzedzić procedurą uzyskania warunków przyłączenia bądź przebudowy w Zakładzie Energetycznym Białystok za pośrednictwem Rejonu Energetycznego w Giżycku.

§12

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2006r. Nr 129, poz.902) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się następujący podział terenów:

Rodzaj terenów ustalony w ustawie	Przeznaczenie terenu zapisanego w planie
Teren zabudowy mieszkaniowej	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Wymienione tereny w tabeli nie są narażone na oddziaływanie hałasu pochodzącego z terenów komunikacji drogowej lub kolejowej. Położone są w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie ulicami wewnętrznymi.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia odnoszące się do wydzielonych terenów

§13

Przyjmuje się następujące ustalenia odnoszące się do wydzielonych terenów na rysunku planu miejscowego.

1MN, 2MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy projektowaniu zabudowy należy spełnić warunki ustalone w rozdziale 2. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z projektowanej ulicy 7KDW-D10.

3ZP – Teren projektowanej zieleni urządzonej.

4UH – Teren usług, handlu przeznaczony na realizację obiektu o powierzchni zabudowy do 200 m² i architekturze nawiązującej do zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej. W granicach wyznaczonej działki należy rezerwować teren pod budowę stacji transformatorowej.

5MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy projektowaniu zabudowy należy spełnić warunki ustalone w rozdziale 2. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z projektowanej ulicy 7KDW-D10.

6WZ - Istniejące obniżenie terenu wymaga oczyszczenia i utrzymania jako zbiornik wodny.

7MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy projektowaniu zabudowy należy spełnić warunki ustalone w rozdziale 2. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie z ulicy 1KD-L15.

8ZP - Pas terenu o zmiennej szerokości rezerwowany na ciąg spacerowy, ścieżkę rowerową. Projektowana zielen parkowa nie może stwarzać kolizji z istniejącą linia napowietrzną energetyczną.

9US - Teren rezerwowany na obiekty i urządzenia sportowe terenowe. W programie obiektów kubaturowych mogą być realizowane obiekty stanowiące zaplecze do boisk sportowych lub stanowić samodzielne funkcje sportowe jak np.: kręgielnia, strzelnica itp. Dopuszcza się realizację innych funkcji nieuciążliwych, usługowych, jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

10UA, UG, UH - Teren przeznaczony na funkcję usługową głównie związaną z administracją. Dopuszcza się uzupełnienia funkcją handlową i gastronomiczną. Istniejące obiekty o ile pozwolą warunki techniczne można adaptować do nowej funkcji. Obiekty adaptowane lub nowe obiekty nie mogą przekroczyć dwóch kondygnacji. Pokrycie dachami wielospadowymi z dachówką w odcieniu czerwieni. Przy zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych oraz uwzględnić zachowanie istniejącego drzewostanu.

11W - Teren związany ze strefą ochrony istniejącej studni, wymaga ogrodzenia. Dojazd należy zapewnić przez teren 10U. Wielkość działki należy uzgodnić z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Rucianem-Nidzie.

12W - Teren istniejącej hydroforni - adaptowany.

13MN, 14MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy projektowaniu zabudowy należy spełnić warunki ustalone w rozdziale 2. Obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy 5KDW-D10 i 6KDW-D10.

15MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach. Dojazd do działek z ulicy 17KDW-D10. Przy projektowaniu zabudowy należy spełnić warunki ustalone w rozdziale 2.

16ZP - Teren przeznaczony na urządzenie zieleni parkowej. Należy zachować istniejącą zielen. Istniejące baseny po zakładzie przemysłowym można częściowo wykorzystać do wykonania zbiornika wodnego lub zasypać je i obsadzić zielenią.

17UI - Teren rezerwowany na realizację obiektów usługowych w zakresie funkcji sportowo-rekreacyjnej, hotelowo-pensjonatowej i leczniczo-sanatoryjnej. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia innych usług jako funkcji uzupełniającej nie stwarzających kolizji z usługami podstawowymi. Dla całego terenu należy przyjąć powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%. Architektura obiektu lub zespołu budynków powinna się wyróżniać trwałością materiałów wykończeniowych (kamień, cegła licowa, mur tynkowany). Ustala się wysokość do czterech kondygnacji, w tym czwarta kondygnacja w poddaszu. Dachy wielospadowe, nachylenie połaci dachowych w granicach 30° - 45° pokrytych dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni. W granicach działki należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc parkingowych. Przy projektowaniu zieleni należy uwzględnić małą architekturę (ławki, zadaszenia). Wjazd na działkę z ulicy 4KD-D12.

18P - Teren z istniejącymi obiektami laboratoryjno-produkcyjnymi. Wszelkie prace związane ze zmianą obecnego użytkowania oraz rozbudowy w granicach działki nie mogą powodować powstania uciążliwości dla terenów sąsiednich (hałas, zapachy, zapylenie powietrza) ewentualna uciążliwość musi mieścić się w granicach działki. Nie ulega zmianie

granica działki oraz wjazd na jej teren od strony Karwicy. Nie przewiduje się wjazdu na teren działki od ulicy Gałczyńskiego.

19E – Istniejący obiekt GPZ 110/15 kV „Nida”. Nie ulega zmianie granica działki. Plan zabezpiecza tereny pod istniejącymi liniami napowietrznymi 110 kV i 15 kV. Obecny wjazd na teren działki w przyszłości ulegnie zmianie. Wskazuje się nowy dojazd projektowaną ulicą 8KDW-D8. Do czasu wybudowania nowego odcinka Żeglarskiej 3KD-L12 dojazd do działki GPZ powinien odbywać się „starą” ulicą Żeglarską i nowym odcinkiem ulicy 8KDW-D8.

20P – Teren przewidziany na funkcję magazynową. Użytkowanie obiektów przeznaczonych na cele magazynowe nie może powodować powstania uciążliwości i zagrożenia dla użytkowania sąsiednich terenów. Wyklucza się realizację obiektów związanych z produkcją. Przy projektowaniu zagospodarowania należy uwzględnić wymagane odległości budynków od istniejących linii energetycznych napowietrznych. Powierzchnia terenu biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%.

21MN – Teren działki przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Projektowany budynek powinien odpowiadać warunkom ustalonym w rozdziale 2 §10. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się włączenie działki do terenu sąsiedniego oznaczonego symbolem 35UTz przeznaczeniem na powiększenie działki usług turystycznych. Wskazana linia zabudowy dotyczy projektowanego budynku mieszkalnego zabudowy jednorodzinnej.

22ZP – Teren zieleni pod liniami energetycznymi napowietrznymi wyłączony z zabudowy.

23MP – Teren przeznaczony pod zabudowę pensjonatową. Ustala się możliwość budowy dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dodatkową działalnością pensjonatową (miejsca noclegowe). Istniejący budynek na działce może być adaptowany o ile nie będzie kolidował z nowymi obiektami. Projektowane pensjonaty należy projektować zgodnie z warunkami ustalonymi w rozdziale 2. Nie podlegają adaptacji pomieszczenia gospodarcze w granicach działki na obrzeżu skarpy od strony jeziora. Dojazd do projektowanych pensjonatów ulicą Żeglarską, do której obecnie przylega działka.

24UG – Teren przeznaczony na budowę zadaszenia z miejscami do odpoczynku. Należy przyjąć konstrukcję z drewna i kamienia, przykrycie dachem dwuspadowym lub wielospadowym pokrytym dachówką w odcieniu czerwieni. W okresie letnim dopuszcza się przystosowanie obiektu do celów prowadzenia małej gastronomii. Przy projektowaniu należy wykorzystać walory widokowe, ukształtowanie terenu. Wskazane jest by przy zadaszeniu przewidzieć niewielki taras widokowy. Powierzchnia zabudowy zadaszenia nie może przekroczyć 120 m². Nie zezwala się na prace ziemne zmieniające ukształtowanie terenu. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć połączenie przejścia pieszego ze ścieżką spacerową wzdłuż brzegu jeziora.

25MW – Istniejący budynek zabudowy wielorodzinnej adaptowany.

26ZP – Teren skarpy od strony jeziora Nidzkiego, porośnięty drzewami i zielenią niską. Zabrania się niszczenia drzew oraz krzewów jak również wykonywania prac ziemnych niszczących skarpe. Zabrania się wykonywania zejść pieszych z przylegających działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwe jest uporządkowanie terenu wzdłuż brzegu celem wykonania ścieżki spacerowej o naturalnej ziemnej nawierzchni, wzdłuż brzegu jeziora. Należy oczyścić teren i rozebrać resztki starego drewnianego pomostu. Zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, wiat, zadaszeń.

27K1 – Projektowana przepompownia ścieków sanitarnych. Należy zabezpieczyć działkę o wymiarach 10m x 10m. Strefa oddziaływania nie powinna wychodzić poza granicę działki.

28K2, 29K4 – Istniejące przepompownie ścieków sanitarnych.

30ZP – Teren istniejącej zieleni na zboczu podlega ochronie. Nie zezwala się na niszczenie istniejącego drzewostanu i wykonywania prac ziemnych, które by niszczyły skarpe przyjeziorną. Zabrania się realizacji wszelkich obiektów budowlanych.

31UT - Teren przeznaczony na zagospodarowanie związane z usługami turystyki wodnej. Ustala się możliwość adaptacji istniejącego budynku techniczno-gospodarczego na budynek obsługi przystani. Adaptację istniejącego budynku na nową funkcję należy poprzedzić ekspertyzą techniczno-konstrukcyjną obiektu. Przyjmuje się możliwość powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku ul. Żeglarskiej. Nowa bryła budynku może posiadać trzy kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu. Budynek po rozbudowie nie może przekroczyć wysokości 12m, licząc od poziomu terenu do kalenicy. Ustala się przykrycie dachem wielospadowym pokrytym dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Podstawową funkcją całego obiektu po rozbudowie powinna być funkcja usługowa związana z turystyką wodną z częścią hotelowo-gastronomiczną i zapleczem techniczno-gospodarczym dla żeglarzy korzystających z przystani. Dojazd do obiektu przystani należy wykonać z ul. Żeglarskiej wykorzystując istniejące ukształtowanie terenu. Dla potrzeb cumowania łodzi należy przystosować brzeg jeziora na długości przylegającego terenu UT do jeziora. Należy rozebrać istniejące drewniane pomieszczenia do przechowywania łodzi. Ustala się możliwość jednoczesnego cumowania do 30 jednostek. Przy zagospodarowaniu terenu należy zachować istniejący drzewostan na skarpie. Nie należy wykonywać żadnych prac ziemnych, które mogłyby naruszyć stabilność zbocza. Po wybudowaniu nowego odcinka ulicy Żeglarskiej 3KD-L12 do terenu 31UT wskazane jest by został przyłączony zlikwidowany fragment starego odcinka ulicy oraz pas terenu przylegającego do niej. Teren 32ZLp należy przeznaczyć na umocnienie skarpy i zadrzewienie całości. W zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć dojście piesze do budynku przystani z ciągu pieszego „starej” ulicy Żeglarskiej 58KP wykorzystując do tego celu istniejące ukształtowanie terenu sprzyjające przejściu pieszemu, co zmniejszy niezbędne prace ziemne.

32ZLp – Teren przeznaczony do zadrzewienia i umocnienia skarpy po wykonaniu nowego odcinka ulicy Żeglarskiej. Zabrania się wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych.

33KP – Ciąg pieszy łączący tereny projektowanej przystani żeglarskiej z nową ulicą Żeglarską i „starą” ulicą zamienioną na przejście piesze 58KP.

34MW – Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy przyjąć powierzchnię terenów biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%. Ustala się wysokość budynków do czterech kondygnacji, w tym czwarta kondygnacja w poddaszu, przy czym wysokość budynków nie może przekroczyć 16 m od poziomu terenu. Przykrycie dachami wielospadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° - 45° i pokryciem dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. W elewacjach budynków należy zastosować trwałe materiały jak kamień, cegła licowa, mur tynkowany. W granicach wskazanej działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych, minimum jedno stanowisko na mieszkanie oraz miejsca parkingowe związane z usługami. W programie zespołu mieszkaniowego wskazane jest by przewidzieć usługi podstawowe. Istniejące obiekty w granicach działki pozostałość po zakładzie produkcyjnym o ile stan techniczny będzie odpowiedni można przystosować do funkcji usługowo-rekreacyjnych dla potrzeb mieszkańców. Architektura adaptowanych obiektów powinna zostać wkomponowana w projektowaną zabudowę mieszkaniową. Pozostałe obiekty produkcyjne przeznaczone są do rozebrania. Obsługa komunikacyjna z ulicy 4KD-D12 i 3 KD-L12. Dopuszcza się realizację innych funkcji jako uzupełniających pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową.

35UT – Teren przeznaczony na obiekt hotelowy wysokiej klasy z zapleczem sportowo-rekreacyjnym. Ze względu na atrakcyjne warunki przyrodnicze sąsiednich terenów położonych w otoczeniu jeziora Nidzkiego wymagane jest szczególnie staranne opracowanie architektury projektowanego obiektu. Istniejące obiekty po zakładzie produkcyjnym w granicach wskazanej działki przeznaczone są do rozebrania. Ustala się wysokość obiektu do trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu. Ilość miejsc nie powinna przekraczać 300 osób. W granicach działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc

parkingowych. Powiązanie komunikacyjne z ulicą 4KD-D12 i 3KD-L12. Dopuszcza się realizację innych funkcji jako uzupełniających nie kolidujących z funkcją podstawową jak np. pensjonatowa, leczniczo-sanatoryjna, sportowo-rekreacyjna, turystyczna.

36UT - Odcinek brzegu jeziora Nidzkiego wskazany do przystosowania do cumowania łodzi. Długość przystosowanego brzegu powinna zapewnić możliwość ustawienia do 30 łodzi.

37UT - Odcinek brzegu jeziora Nidzkiego w sąsiedztwie terenów 24UG wskazany do przystosowania dla cumowania łodzi. Długość brzegu powinna umożliwiać cumowanie nie więcej jak 15 jednostek.

38UT - Teren przeznaczony na usługi związane z turystyką. Zakres usług może obejmować różne formy turystyki: pieszą, rowerową, wodną, samochodową i świadczeniem usług w zakresie noclegów, handlu, gastronomii oraz prowadzenia napraw sprzętu pływającego, samochodów i drobnej produkcji w zakresie nie powodującym uciążliwości dla ludzi przebywających na sąsiednich terenach. Uciążliwość dotyczy powstania hałasu, zanieczyszczenia powietrza i zapachu. Istniejące budynki można przystosować do nowej funkcji po badaniach konstrukcyjnych. Budynki adaptowane lub nowe budynki nie mogą przekraczać wysokości trzech kondygnacji, w tym trzecia kondygnacja w poddaszu. Wszystkie budynki muszą posiadać dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w granicach 30° - 45° pokrytych dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni. W granicach działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych.

40MN - Teren przeznaczony do włączenia w granice istniejących działek zabudowy jednorodzinnej.

41ZP - Teren istniejącej zieleni pozostaje bez zmiany użytkowania.

42MN - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej. Istnieje możliwość uzupełnienia nową zabudową wzdłuż ul. Żeglarskiej. Nowa zabudowa powinna być zgodna z warunkami ustalonymi w rozdziale 2.

43C, 44C - Tereny związane z energetyką ciepłą adaptowane. Wskazane by na obrzeżu działek od strony zabudowy mieszkaniowej przewidzieć pas zieleni.

45MN, UH - Teren przewidziany pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością prowadzenia działalności handlowej i usługowej związanej z gastronomią i turystyką. Wymieniona działalność usługowa nie może powodować powstania uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na sąsiednich działkach. Dopuszcza się możliwość budowy budynku mieszkalnego na warunkach ustalonych w rozdziale 2 oraz obiektu usługowego połączonego z budynkiem mieszkalnym lub budynkiem oddzielnego.

46MN - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej. Istnieje możliwość uzupełnienia nową zabudową wzdłuż ul. Żeglarskiej. Nowa zabudowa powinna być zgodna z warunkami ustalonymi w rozdziale 2.

47ZP - Teren plaży trawiastej ogólnodostępny. Zabrania się grodzenia utrudniającego dostępność terenu. Ustala się możliwość budowy jednego pomostu dla celów rekreacji wodnej.

48ZP - Teren plaży trawiastej ogólnodostępny z istniejącą zielenią. Zabrania się grodzenia utrudniającego przejście wzdłuż brzegu jeziora. Wskazane jest wykonanie na całej długości utwardzonej ścieżki spacerowej. Cały teren objęty jest zakazem zabudowy obiektami budowlanymi.

50MN - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej, brak terenowych możliwości powstania nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach przy ulicy Wiejskiej.

51MN - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej adaptowanej bez możliwości realizacji nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

52UT - Teren przeznaczony na realizację obiektów związanych z usługami turystycznymi jak np. gastronomia, miejsca noclegowe. Ustala się wysokość budynków wolnostojących do

jednej kondygnacji i wysokości do 7m. Należy przyjąć pokrycie dachu wielospadowego dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Od strony jeziora wskazane są tarasy zadaszone połączone z obiektem. Ustala się możliwość dojazdu związanego z zaopatrzeniem wyznaczonym ciągiem pieszo-jezdnym 56KP lub przez działki sąsiednie od ulicy Wiejskiej.

53P – Istniejący zakład masarniczy adaptowany. Działalność zakładu nie może powodować powstania uciążliwości (zapachy, hałas, zagrożenie sanitarne dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej).

55ZP – Teren istniejącej zieleni parkowej pozostaje bez zmiany użytkowania.

56ZP – Pas istniejącej zieleni wzdłuż jeziora Nidzkiego. Ochronie podlega zielen rosnąca wzdłuż brzegu. Całość terenu należy zagospodarować w formie zieleni parkowej ogólnodostępnej. Należy przewidzieć ciąg pieszy, utwardzony z elementami małej architektury jak: ławki, zadaszenia, pergole. Utwardzony ciąg pieszy – spacerowy powinien również zapewnić przejazd karetki pogotowia i straży pożarnej oraz umożliwić ograniczony dojazd małych samochodów dostawczych do terenów o symbolu 52UT od strony ulicy Aleja Wczasów.

57KP – Istniejące przejście piesze adaptowane.

58KP – Odcinek ulicy Żeglarskiej, który będzie pełnił funkcję przejścia pieszego i dojazdu do terenów 21MN, 23MP, 24UG i 25MW po wybudowaniu nowego odcinka ulicy Żeglarskiej 3KD-L12.

59K3 – Istniejąca przepompownia ścieków.

1KD-L15/1x7/ - Odcinek istniejącej ulicy obsługującej głównie tereny zabudowy mieszkaniowej miasta o szerokości pasa 15m.

2KD-L12/1x6/ - Istniejąca ulica Wiejska o szerokości pasa drogowego 12m.

3KD-L12/1x6/ - Projektowany odcinek ulicy Żeglarskiej o szerokości pasa ulicy 12 m i szerokości jezdni 6 m. W końcowym przebiegu szerokość pasa 8 m.

4KD-D12/1x6/ - Istniejąca ulica adaptowana do nowego zagospodarowania.

5KDW-D10, 6KDW-D10/1x6/, 7KDW-D10/1x6/ - Projektowane ulice obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8KDW-D8 – Projektowana droga o szerokości pasa drogowego 8m.

9KDW-D8, 10KDW-D8, 11KDW-D6, 12KD-D12, 13KDW-D6, 14KDW-D6, 15KDW-D6 – Istniejące ulice obsługujące zabudowę mieszkaniową jednorodziną adaptowane.

16KD-D12 – Odcinek ulicy Żeglarskiej o szerokości pasa drogowego 12m. Po wybudowaniu nowej ulicy 3KD-L12 wskazany odcinek ulicy Żeglarskiej należy zakończyć placem zwrotnym.

17KDW – Ulica wewnętrzna obsługująca zabudowę mieszkaniową jednorodziną o szerokości 10m pasa drogowego.

§14

Zgodnie z art. 14 ust 2 pkt 12 i art. 36 ust 4 ustawy a dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zachodzi warunek stosowania stawki procentowej dla naliczenia opłat od terenów ujętych w §13.

§15

Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§16

Uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§17

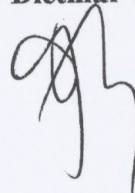
Oryginał miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składającego się z tekstu uchwały wraz z załącznikami znajduje się w Urzędzie Miasta i Gminy Rucianem-Nidzie. Kopia wymienionych dokumentów znajduje się w Starostwie Powiatowym w Pisz.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ruciane-Nida.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Dietmar Georg Lange

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' followed by a series of loops and a long vertical stroke.

Załącznik Nr 2
do uchwały nr XIV/106/2007
Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie
z dnia 26 września 2007 r.

w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do
zadań własnych gminy i sposób ich finansowania

§1

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul. Żeglarska, ul. Wiejska następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy:

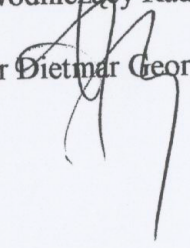
- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- przepompownia.

§2

Wymienione zadania finansowe będą z budżetu Miasta i Gminy Ruciane-Nida, funduszy pozyskiwanych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, pożyczek z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz z innych dostępnych źródeł finansowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Dietmar Georg Lange



Załącznik Nr 3
do uchwały nr XIV/106/2007
Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie
z dnia 26 września 2007 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul. Wiejska, ul. Żeglarska

§1

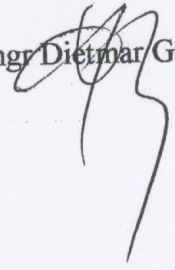
Nie uwzględnąć uwagi dotyczącej zapewnienia dojazdu do terenu o symbolu 18P od strony ul.
Gałczyńskiego.

§2

Pozostałe uwagi zgłoszone do projektu planu w czasie pierwszego i drugiego wyłożenia
zostały uwzględnione przez Burmistrza i nie są przedmiotem rozpatrzenia przez Radę Miejską
w Rucianem-Nidzie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Dietmar Georg Lange



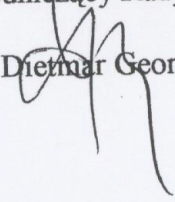
Załącznik Nr 4
do uchwały nr XIV/106/2007
Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie
z dnia 26 września 2007 r.

w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul. Wiejska, ul. Żeglarska z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane-Nida

§1

Rada Miejska w Rucianem-Nidzie stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ruciane-Nida, ul. Wiejska, ul. Żeglarska zgodny jest z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane-Nida uchwalonego uchwałą Nr XX/52/99 Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie z dnia 29 czerwca 1999r.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr  Dietmar Georg Lange