

**UCHWAŁA NR XLII/299/2013
RADY MIEJSKIEJ RUCIANE-NIDA**

z dnia 26 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedźwiedzi Róg II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 wraz ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 tekst jednolity Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647) Rada Miejska Ruciane-Nida uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niedźwiedzi Róg II nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruciane-Nida (uchwała zatwierdzająca studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruciane-Nida Nr X/52/99 Rady Miejskiej Ruciane-Nida z dnia 29 czerwca 1999 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niedźwiedzi Róg II.

§ 2. Uchwalony plan składa się z następujących części: 1. Tekstu planu miejscowego stanowiącego treść niniejszej uchwały. 2. Rysunku planu zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niedźwiedzi Róg II” w skali 1:1000 stanowiący załącznik 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 w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

ROZDZIAŁ 1 Przepisy porządkowe

§ 3. 1. Granice opracowania planu zgodne są z uchwałą Nr XXVI/161/2012 Rady Miasta Ruciane-Nida z dnia 26 września 2012 r. oraz załącznikiem do niej. 2. Celem przyjętych w miejscowym planie rozwiązań ustalonych w formie nakazów, zakazów i ograniczeń jest ustalenie przeznaczenia terenów i sposobów jego zagospodarowania oraz warunków zabudowy.

§ 4. Na rysunkach planu miejscowego obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne: 1) Granice opracowania planu miejscowego. 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania. 3) Funkcje i parametry dróg. 4) Obowiązujące linie zabudowy. 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy. 6) Oznaczenie funkcji terenu.

§ 5. Podane na rysunku planu miejscowego linie projektowanych podziałów nieruchomości w granicach wydzielonych terenów o tym samym przeznaczeniu nie są liniami obowiązującymi. Należy je traktować, jako element informacyjny szczegółowych zasad podziału nieruchomości.

§ 6. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

1. miejscowym planie – 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.
3. wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do powierzchni działki wyrażony w procencie.
4. powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zdefiniowaną w przepisach odrębnych (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

5. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą ustawienie frontowej ściany budynku od strony ulicy.

6. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię którą nie można przekroczyć zewnętrzną ścianą budynku za wyjątkiem niektórych elementów budynku jak: balkony, tarasy, schody, pochylnie nie więcej niż 1,5 m.

7. 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 zmianie przeznaczenie terenu zapisane w tekście planu miejscowego, natomiast adaptowane obiekty mogą być modernizowane lub rozbudowywane o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Wszelkie prace adaptacyjne muszą spełniać wymogi architektoniczne ustalone w tekście planu miejscowego.

8. funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć inny sposób wykorzystania terenu lub budynku, który nie jest sprzeczny z funkcją podstawową i jest jej uzupełnieniem.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów opisanych symbolami literowymi i numerami porządkowymi: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, RMUT – tereny zabudowy zagrodowej przewidziane do rozwoju funkcji agroturystycznej, ZN – tereny zieleni nieurządzonej, Z – tereny zieleni ogrodowej urządzonej, R – tereny rolne, KD – tereny dróg publicznych, KDW – tereny dróg wewnętrznych.

ROZDZIAŁ 2 Ustalenia odnoszące się do terenów całego opracowania.

I Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Teren objęty miejscowym planem jest fragmentem wsi Niedźwiedzi Róg. Dla całej wsi opracowany został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i uchwalony uchwałą Nr XXVII/88/2000 przez Radę Miejską Ruciane-Nida z dnia 12 grudnia 2000 r. Obecny miejscowy plan w dalszym ciągu przyjmuje rozwój następujących funkcji: zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług związanych z turystyką. Przy realizacji nowej zabudowy należy uwzględnić obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy. Wprowadza się zakaz zabudowy budynków w pasie 100,0 m od brzegu jeziora. Pozostały teren na działce położony w tym pasie należy zagospodarować zielenią. Zgodnie z zasadami ładu przestrzennego nowe działki wyznaczone w obecnym miejscowym planie nie powodują rozpraszania zabudowy. Nowe budynki powiązane są z istniejącą zabudową.

II Zasady dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 9. 1. Teren objęty miejscowym planem znajduje się w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego na terenie, którego obowiązuje Rozporządzenie Nr 9 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2006 r. Nr 20 poz. 506). W związku z tym umieszczone w nim wszystkie zakazy obowiązują w miejscowym planie, który stanowi przepis prawa miejscowego na terenie objętym niniejszym miejscowym planem.

2. Teren objęty miejscowym planem położony jest również w obrębie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Piska PLB 280008. Ustalenia miejscowego planu chronią tereny istniejącej zieleni naturalnej (ZN) zakazując wszelkich działań zmieniających obecną formę występowania zieleni. Ochronie podlega też istniejące zadrzewienie na terenie przeznaczonym pod zabudowę (7MN, 6ML). Lokalizacja budynków na wskazanych działkach nie może powodować zniszczenia istniejących drzew. Nakazuje się rozbiórkę istniejących na tych działkach obiektów użytkowanych sezonowo do celów rekreacyjnych o bezwartościowej architekturze, które wpływają negatywnie na wartości krajobrazowe.

3. Do terenu objętego miejscowym planem odnoszą się ustalenia zawarte w Planie Ochrony Mazurskiego Parku Krajobrazowego (Uchwała Nr XIX/368/12 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2012 r., Dz. U. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 15 października 2012 r. poz. 2722). Teren w całości położony jest w strefie IK – pierwsza krajobrazowa. W strefie tej nowe obiekty budowlane mogą być lokalizowane tylko w przypadku ścisłego powiązania z już istniejącą zabudową w obrębie strefy. Powyższy warunek został spełniony w miejscowym planie. Nowe budynki realizowane na terenach wskazanych są powiązane z istniejącą zabudową przez bezpośrednie sąsiedztwo oraz istniejący układ dróg.

4. W celu kontynuacji cech zabudowy wiejskiej tego regionu miejscowy plan nakazuje realizację budynków, które muszą odpowiadać następującym warunkom: wysokość dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu dachu dwuspadowego, symetrycznego o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38° - 45° i pokrytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Nie zezwala się ustawiania przyczep kampingowych i innych obiektów o podobnych funkcjach i przeznaczeniu (np. samochodów mieszkalnych, baraków, przenośnych domków, domków kampingowych, kontenerów).

5. Przyjmuje się zasadę, że wszystkie nowo powstałe budynki muszą być podłączone do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej. Nie zezwala się na gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych lub budowy przydomowych oczyszczalni, jak również nie zezwala się na wykonywanie własnych ujęć wody. Zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki.

6. Przy ogrzewaniu budynków z własnych źródeł w celu ochrony czystości powietrza atmosferycznego wyklucza się stosowanie paliw wysokoemisyjnych.

7. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129 poz. 902 z późniejszymi zmianami) i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się następujący podział terenów: MN – teren pod zabudowę mieszkaniową, ML, RMUT – teren na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

III Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 10. Na terenie objętym miejscowym planem nie znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków. Brak jest również innych form podlegających ochronie zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o Ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

IV Zasady dotyczące rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. Wieś Niedźwiedzi Róg posiada gminną sieć wodociągową. Na terenie objętym miejscowym planem nie znajduje się teren ujęcia wody, w związku z tym nie występuje strefa ochrony ujęcia. Wymienione tereny nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W ramach budowy aglomeracji Ruciane-Nida wieś została skanalizowana. Ścieki sanitarne odprowadzane są kolektorami do oczyszczalni ścieków w Rucianem-Nidzie. W związku z tym wszystkie projektowane budynki należy włączyć do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej. Nie zezwala się na budowę zbiorników bezodpływowych do przetrzymywania ścieków sanitarnych. Nie zezwala się również na budowę oczyszczalni przydomowych lub innych systemów unieszkodliwiania ścieków sanitarnych. Nie zezwala się na budowę własnych ujęć wody.

2. Teren objęty miejscowym planem położony jest w strefie IK – pierwsza krajobrazowa Planu Ochrony MPK. Strefa ta obejmuje cenne pod względem krajobrazowym tereny Parku. W związku z tym przy budowie infrastruktury należy stosować zakazy i nakazy ujęte w Planie Ochrony MPK odnoszące się do wymienionej strefy.

V Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 12. Ustala się, że nowe budynki w zabudowie na terenach oznaczonych ML i MN muszą posiadać dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu dachu dwuspadowego, symetrycznego. Nachylenie połaci dachowych w granicach 38° - 45° i pokrytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy nie może przekroczyć 8,5 m. Należy przyjąć ustawienie budynków równolegle kalenicami do ustalonej linii zabudowy. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni.

VI Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych miejscowym planem.

§ 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje konieczności scalania i podziału nieruchomości. W związku z tym nie ustala się w planie szczegółowych zasad.

VII Ustalenia stawki procentowej.

§ 14. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki procentowe dla naliczenia opłat od terenów ujętych w planie miejscowym w §15 uchwały

4ML - 30 %

5ML - 30%

7MN - 30%

6ML - 30%

8RMUT, 9RMUT - 30 %

Na pozostałych terenach objętych miejscowym planem, będących własnością Gminy Ruciane-Nida (droga publiczna) oraz tereny zieleni związane z ochroną środowiska, gdzie sposób obecnego użytkowania nie ulegnie zmianie nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem miejscowego planu, nie zachodzą więc okoliczności wymagające naliczenia stawki procentowej opłat.

ROZDZIAŁ 3 Ustalenia dotyczące terenów o różnych funkcjach.

§ 15.

1ZN, 2ZN – Tereny istniejącej zieleni nieurządzonej o różnych formach, która występuje na terenach podmokłych. Na terenie 2ZN zachowały się odcinki zarośniętych rowów melioracyjnych. Zgodnie z informacją Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie Rejonowy Oddział w Piszcu nie są to urządzenia melioracyjne znajdujące się w ewidencji Zarządu. Wymienione tereny w całości wyłączone są z możliwości budowy budynków. Należy zachować obecny stan zagospodarowania. Istniejące domki rekreacyjne należy rozebrać. Zakazuje się wycinania drzew i krzewów.

3Z – Teren zieleni urządzonej, ogrodowej wchodzący w skład sąsiedniej działki budowlanej. Należy zachować obecną funkcję terenu. Teren w całości wyłączony jest z możliwości zabudowy.

4ML – Teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Nowe budynki na wyznaczonych działkach mogą być realizowane tylko w pasie terenu ograniczonego przez linię zabudowy obowiązującą i nieprzekraczalną. Pozostały teren na działce należy zagospodarować zielenią. Ustala się wysokość budynku do 8,5 m licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do kalenicy, dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu. Należy przyjąć dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45°, materiałem pokrycia dachówka ceramiczna w kolorze czerwieni. Doświetlenie poddasza przez okna w szczycie budynku i lukarny ustawione symetrycznie. Przed wejściem do budynku przewidzieć ganek z dachem dwuspadowym pokrytym dachówką. W ogrodzeniu działek nie wolno stosować pełnych ogrodzeń murowanych lub betonowych elementów ażurowych. Ustawienie budynków kalenicą równoległą do linii zabudowy. Budynki należy włączyć do istniejącego uzbrojenia tj. gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Zabrania się wykonywania ujęć własnych wody oraz innych sposobów unieszkodliwiania ścieków od tych.

które nakazuje miejscowy plan. Ustala się, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach działki.

5ML – Teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Powyższa funkcja została ustalona w poprzednim miejscowym planie uchwalonym uchwałą Nr XXVII/88/2000 Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie z dnia 12 grudnia 2000 r. Obecny miejscowy plan w dalszym ciągu podtrzymuje wcześniej wyznaczoną funkcję dla tego terenu. Adaptuje się istniejące budynki oraz istniejące wydzielone geodezyjnie działki budowlane, na których będą zlokalizowane budynki rekreacji indywidualnej. Ustala się, że wysokość nowych budynków nie może być większa niż 8,5 m. Wszystkie budynki muszą posiadać dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja w poddaszu. Dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 38°-45°, pokrytych dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni. Doświetlenie poddaszy przez okna w szczycie budynków i lukarny ustawione symetrycznie. Przed wejściem do budynków przewidzieć ganki z dachami dwuspadowymi pokrytymi dachówką. Zakazuje się wykonania ogrodzeń pełnych murowanych lub z betonowych form ażurowych. Ustawienie budynków kalenicą równoległą do linii zabudowy. Budynki należy włączyć do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Nie zezwala się na budowę zbiorników bezodpływowych na przetrzymywanie ścieków lub przydomowych oczyszczalni. Ustala się, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach działki.

6ML - Teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Adaptuje się dwie wydzielone działki w poprzednim miejscowym planie. Warunki architektoniczne i infrastruktura techniczna jak dla budynków na terenie 5ML. Ustala się, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach działki.

7MN – (Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Istniejące obiekty rekreacji indywidualnej przeznacza się do rozebrania.) W zagospodarowaniu działek należy chronić istniejący drzewostan przed zniszczeniem. Warunki architektoniczne i infrastruktura techniczna jak dla budynków na terenie 5ML. Ustala się, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach działki.

8RMUT, 9RMUT – Istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana wskazana do rozwoju agroturystyki. Przy pracach adaptacyjnych należy zachować charakter zabudowy zagrodowej. Architektura istniejących budynków powinna pozostać niezmieniona. Nie może ulec zmianie wysokość budynków, kąt nachylenia połaci dachowych oraz pokrycie dachówką ceramiczną. W elewacji budynków należy zachować widoczne materiały jak kamień i cegła. Należy zachować kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych. Ewentualne nowe otwory doświetlające wnętrza należy dostosować do istniejących. Przy projektowaniu doświetlenia poddasza należy przyjąć okna w szczycie budynku i lukarny przykryte daszkiem dwuspadowym z dachówką. Budynki należy włączyć do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

10Z – Teren zieleni urządzonej ogrodowej wchodzącej w skład zabudowy zagrodowej. Obecna funkcja terenu nie ulegnie zmianie. Teren w całości wyłączony z możliwości zabudowy.

11R – Teren rolny z istniejącą zielenią śródpolną podlegającą ochronie przed likwidacją i niszczeniem.

12ML - Teren zabudowy rekreacji indywidualnej. Warunki architektoniczne i infrastruktura techniczna jak dla budynków na terenie 5ML. Ustala się, że powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni. Wody opadowe należy zagospodarować w granicach działki.

1KD-D8 – Istniejąca utwardzona droga gminna publiczna o szerokości pasa drogowego 8,0 m.

2KDW – Istniejąca gruntowa droga wewnętrzna o szerokości pasa drogowego 6,0 m.

3KDW - Istniejąca gruntowa droga wewnętrzna. Wymagane jest jej przedłużenie celem obsługi projektowanej zabudowy. Szerokość pasa drogowego 5,0 m.

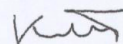
§ 16. Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

§ 18. Uchyla się uchwałę Nr XXVII/88/2000 Rady Miejskiej w Rucianem-Nidzie z dnia 12 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedźwiedzi Róg w granicach terenu objętego obecnym miejscowym planem i pokazanego na Załączniku Nr 1 niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej



Waldemar Kukielfo