



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 28 kwietnia 2017 r.

Poz. 2075

Elektronicznie podpisany przez:  
Mariola Katarzyna Porczyńska  
Data: 2017-04-28 09:08:52



### UCHWAŁA NR XXXIX/310/2017 RADY MIEJSKIEJ RUCIANE-NIDA

z dnia 29 marca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy handlowo-usługowej wsi Ukta.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXVIII/210/2016 Rady Miejskiej Ruciane – Nida z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy handlowo – usługowej wsi Ukta. Rada Miejska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane – Nida uchwalonego uchwałą nr XXII/173/2016 z 31 marca 2016 r., postanawia, co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy handlowo – usługowej wsi Ukta, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice opracowania planu zostały przedstawione na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy handlowo – usługowej wsi Ukta, składa się z:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy stanowiącego załącznik nr 3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 8) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 12) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 13) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Plan z racji braku występowania nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

§ 2. 1. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu jako obowiązujące:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów funkcjonalnych;
- 6) granica strefy ochronnej pomnika przyrody.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku, wiaty lub tymczasowego obiektu budowlanego z zastrzeżeniem §4;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię obrazującą miejsce lokalizacji elewacji frontowej budynku. Na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować minimum 85 % długości elewacji frontowej;
- 4) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

## Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy na działce budowlanej w granicach terenu, zgodnie z ustaleniami rysunku dotyczącymi linii zabudowy:
  - a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, przepisów szczegółowych niniejszej uchwały oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu.
- 2) Zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki: elewacji, pokryć dachowych i zabudowy.
- 3) Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy oraz obiektów tymczasowych o których mowa w §15.

- 4) Adaptuje się istniejącą zabudowę w granicach planu i dopuszcza się na zasadach określonych niniejszym planem jej: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i modernizację.
- 5) Dopuszcza się przebudowę, remont, w obrysie istniejących obiektów znajdujących się w całości lub w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny, a nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu.
- 6) Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów znajdujących się w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren funkcjonalny, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem, że rozbudowa tych budynków może nastąpić jedynie w obszarze przeznaczonym do zabudowy wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu.

**§ 5. 1.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zasady wynikające z położenia planu w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) Subniecka Warszawska Nr 215.
  - a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów utwardzonych do wód powierzchniowych i gruntu.
  - b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych.
- 2) Ustala się w zakresie ochrony przyrody:
  - a) nakaz zachowania i ochrony pomnika przyrody tj. dębu szypułkowego o obwodzie 332 cm i wysokości 30 m, oraz obowiązek stosowania przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody podczas wszelkich prac dotyczących pomnika przyrody oraz inwestycji realizowanych w jego otoczeniu.
  - b) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w granicach strefy ochronnej pomnika przyrody określonej na załączniku graficznym do niniejszego planu. Zakaz nie dotyczy realizacji zgodnie z ustaleniami niniejszego planu drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDW.
  - c) nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją obszaru opracowania planu w granicach Mazurskiego Parku Krajobrazowego i Obszaru Natura 2000 – Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków – Puszcza Piska kod obszaru PLB 280008.
- 3) Ustala się, brak występowania w granicach planu:
  - a) obiektów podlegających ochronie akustycznej.
  - b) prawnych formy ochrony krajobrazu, o których mowa w przepisach odrębnych.
- 4) Ustala się w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu odpowiadającej gabarytami i formą zabudowie sąsiedniej, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

**§ 6. 1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
  - a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1KP realizować z drogi wojewódzkiej nr 609.
  - b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1U realizować z drogi wojewódzkiej nr 609 poprzez teren 1KP lub 1KDW.
  - c) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 2U realizować z drogi wojewódzkiej nr 609 poprzez teren 1KP.
- 2) Ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.
  - a) w granicach planu nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę handlowo – usługową.
  - b) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3) Ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:

- a) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDW oraz terenu 1KP
- dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych w granicach terenu 1U i 2U w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie naruszy przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na zmianę przeznaczenia terenów funkcjonalnych oraz istniejące i projektowane zagospodarowanie.
- b) w granicach planu dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę lub likwidację sieci infrastruktury technicznej.

4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

5) Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

6) Ustala się zasady z zakresu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych: ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych zagospodarować w granicach własnej działki w przypadku gdy nie wpłynie to negatywnie na środowisko i wody podziemne.

7) Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejącej i projektowanej sieci.

8) Ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym lub innych paliw nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem wolnostojących elektrowni wiatrowych i wolnostojących paneli ogniw fotowoltaicznych.

9) Ustala się zasady z zakresu gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 9. 1. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

- 1) W granicach planu nie występują:

- a) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem obiektów o których mowa w §6.
- b) obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 0,1% dla wszystkich terenów wydzielonych w planie.

## **Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 11. 1.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1U – teren zabudowy handlowo – usługowej.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) zabudowę kształtować w formie szeregowej;
  - d) maksymalna powierzchnia sprzedaży nie więcej niż 2000 m<sup>2</sup>.
  - e) usługi realizować w formie usług nieuciążliwych.
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- zezwala się na lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku gdy budynki zwrócone będą ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.
- 4) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 10% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,7;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,3 maksymalnie 2,1;
  - d) wysokość zabudowy:
    - dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
    - wysokość w przedziale od 8,5 m do 9,5 m;
  - e) dachy budynków dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym;
  - f) dopuszcza się wykonanie dachu w części budynku od strony terenu IKDW jako jednospadowego o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°;
  - g) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych.
2. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 300 m<sup>2</sup>.

**§ 12.1.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2U** – teren zabudowy handlowo – usługowej.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) usługi realizować w formie usług nieuciążliwych w postaci wiat lub tymczasowych obiektów budowlanych.
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- a) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - b) zezwala się na lokalizację obiektów przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku gdy obiekty te zwrócone będą ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.
- 4) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 10% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,9;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,9;
  - d) wysokość zabudowy:

- jedna kondygnacja nadziemne nie wyżej niż 3,5 m;

- e) dachy dwuspadowe lub jednospadowe ze spadem w kierunku terenu 1KP. Kąt nachylenia połaci od 10° do 25°. Dachy kryte materiałem w kolorze ceglastym;
- f) w elewacjach stosować materiały takie jak: cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych.

2. Minimalna powierzchnia działki budowlanej – nie ustala się.

**§ 13.** 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1Z** – teren zieleni.

1) Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- a) istniejąca zieleń podlega ochronie i winna pozostać w stanie naturalnym;
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
  - a) ustala się zakaz zabudowy w granicach strefy ochronnej pomnika przyrody wyznaczonej na załączniku graficznym do niniejszego planu;
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza granicą strefy ochronnej, o której mowa w lit. a).

**§ 14.** 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDW** – teren drogi wewnętrznej.

1) Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) drogę wykonać jako utwardzoną z materiałów nieprzepuszczalnych.
- c) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych.
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

**§ 15.** 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KP** – teren parkingu.

1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - w stosunku do miejsc parkingowych nieprzekraczalną linię zabudowy należy stosować odpowiednio;
- b) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w ilości nie większej niż 60 szt.;
- c) dopuszcza się lokalizację wiat przystankowych.
- 2) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
  - a) ustala się zakaz lokalizacji budynków.
- 4) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
  - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 1% powierzchni działki budowlanej;
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,9;
  - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,01 maksymalnie 0,9;
  - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 3,5 m;

- e) dachy płaski, jednospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do od 10 do 45°, kryty materiałami w kolorze ceglastym.

#### **§ 16. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ruciane – Nida.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Bogdan Słabek**