

**UCHWAŁA NR III/7/2018
RADY MIEJSKIEJ RUCIANE-NIDA**

z dnia 29 listopada 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Piaski – Kompleks II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z pozn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z pozn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXIX/312/2017 Rady Miejskiej Ruciane – Nida z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piaski – Kompleks II. Rada Miejska stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ruciane – Nida, postanawia, co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Piaski – Kompleks II, zwany w dalszej części uchwały planem. Granica obszaru objętego planem miejscowym przedstawiona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Piaski – Kompleks II, składa się z:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;
- 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.

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 zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 10) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

4. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszą zmianą planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszą zmianą planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszą zmianą planu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszą zmianą planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) cyfrowo – literowe oznaczenia terenów;
- 6) wymiarowanie podane w metrach.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element budynku;
- 2) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączaniu graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć żaden element obiektu budowlanego;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, z której odbywać się będzie główny wjazd lub wejście na działkę.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 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 sąsiednią działką budowlaną 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.
- 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, a nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z parametrami zawartymi w ustaleniach szczegółowych planu.

- 6) Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków znajdujących się w części pomiędzy linią rozgraniczającą teren, 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. 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 środowiska:

- a) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem MNU – jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- c) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy odrębne dla terenu oznaczonego symbolem UT – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- d) pozostałe tereny wyznaczone w planie nie podlegają ochronie akustycznej.

- 3) Ustala się w zakresie ochrony przyrody:

- a) 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;
- b) nakaz ochrony zadrzewień śródpolnych i przydrożnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) nakaz ochrony obszarów wodno-błotnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) zakaz zmiany stosunków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) Ustala się, brak występowania w granicach planu, obszarów krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

- 5) 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. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. 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 §5;
- 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.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 8.1. Ustala się, że granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;
- 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$ oraz 180° z tolerancją $\pm 10^\circ$. Ustala się, że szczegółowe zasady i warunki określone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, których lokalizacja dopuszczona jest w przepisach ogólnych i szczegółowych planu.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się w zakresie systemów komunikacji następujące zasady:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem MN, MNU i UT realizować z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.
- 2) Ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – minimum 2 miejsca w stosunku do jednego budynku mieszkalnego;
 - b) dla budynków usługowych – minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla zabudowy usług turystycznych – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - d) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - e) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15; nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40; nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.
- 3) Ustala się zasady ogólne lokalizacji infrastruktury technicznej:
 - a) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych w planie symbolem 1KDW i 2KDW; dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, urządzeń z nimi związanych w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą tereny MN, MNU i UT oraz nieprzekraczalną linią zabudowy, wyłącznie w przypadku gdy lokalizacja tych sieci nie naruszy przepisów odrębnych oraz nie wpłynie na zmianę przeznaczenia terenów 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:
 - a) 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 zaopatrzenia w energię elektryczną 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.

§ 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na poziomie 30% dla wszystkich terenów wydzielonych w planie.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 12. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MN – teren zabudowy mieszkaniowejjedenorodzinnej.

1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- b) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- c) budynek mieszkalny w formie wolnostojącej;
- d) budynek gospodarczy, garażowego lub gospodarczo – garażowego w formie wolnostojącej;
- e) dopuszcza się dobudowę budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego do bryły budynku mieszkalnego;
- f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego.

2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- a) zgodnie z załącznikiem graficznym wyznaczono tylną nieprzekraczalną linią zabudowy ograniczającą możliwość zabudowy i zagospodarowania zaplecza działek budowlanych.

3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:

- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 60% powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,2;
- c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,05 maksymalnie 0,6;
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – 350 m²;
- e) wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe; wysokość w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
- f) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe; wysokość w przedziale od 6,0 m do 7,5 m;
- g) wysokość zabudowy innej niż określonej w lit. e) i f): do 3,5 m;
- h) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
- i) dopuszcza się wykonanie podcienia od strony tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy z dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°;
- j) lukarny w ramach jednej połaci dachowej należy realizować jako symetryczne;
- k) zakazuje się realizacji pojedynczych lukarn w ramach jednej połaci dachowej;
- l) wykusze i ryzality stosować jako symetryczne;

- m) dopuszcza się wykonanie pojedynczego ryzalitu lub wykuszu wyłącznie lokalizowanego w osi elewacji budynku.
 - n) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
 - o) dopuszcza się wykonanie okien połaciowych wyłącznie od strony zaplecza działki;
- 4) Ustala się sposób usytuowania budynków:
- a) mieszkalnych: kalenica równolegle w stosunku do frontu działki;
 - b) innych niż mieszkalne: kalenica równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki.
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2500 m².

§ 13. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2MN** – teren zabudowy mieszkaniowejjednorodzinnej.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) budynek mieszkalny w formie wolnostojącej;
 - d) budynek gospodarczy, garażowego lub gospodarczo – garażowego w formie wolnostojącej;
 - e) dopuszcza się dobudowę budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego do bryły budynku mieszkalnego;
 - f) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego.
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- a) zgodnie z załącznikiem graficznym wyznaczono tylną nieprzekraczalną linią zabudowy ograniczającą możliwość zabudowy i zagospodarowania zaplecza działek budowlanych.
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,3;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,08 maksymalnie 0,9;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe; wysokość w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
 - a) wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe; wysokość w przedziale od 6,0 m do 7,5 m;
 - b) wysokość zabudowy innej niż określonej w lit. d) i e): do 3,5 m;
 - c) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
 - d) dopuszcza się wykonanie podcienia od strony zaplecza działki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°;
 - e) lukarny w ramach jednej połaci dachowej należy realizować jako symetryczne;
 - f) zakazuje się realizacji pojedynczych lukarn w ramach jednej połaci dachowej;
 - g) wykusze i ryzality stosować jako symetryczne;
 - h) dopuszcza się wykonanie pojedynczego ryzalitu lub wykuszu wyłącznie lokalizowanego w osi elewacji budynku.

- i) dopuszcza się wykonanie okien połączonych wyłącznie od strony zaplecza działki;
 - j) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
- 4) Ustala się sposób usytuowania budynków:
- a) mieszkalnych: kalenica równolegle w stosunku do frontu działki;
 - b) innych niż mieszkalne: kalenica równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki.
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1300 m².

§ 14. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1MNU – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) tylna nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) budynek mieszkalny w formie wolnostojącej;
 - d) budynek usługowy w formie wolnostojącej lub dobudowany do budynku mieszkalnego;
 - e) budynek gospodarczy, garażowego lub gospodarczo – garażowego w formie wolnostojącej;
 - f) dopuszcza się dobudowę budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego do bryły budynku mieszkalnego lub usługowego;
 - g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego.
- 2) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- a) zgodnie z załącznikiem graficznym wyznaczono tylną nieprzekraczalną linią zabudowy ograniczającą możliwość zabudowy i zagospodarowania zaplecza działek budowlanych.
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,3;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,08 maksymalnie 0,9;
 - d) wysokość budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe; wysokość w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
 - e) wysokość budynków usługowych, gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe; wysokość w przedziale od 3,0 m do 7,5 m;
 - f) wysokość zabudowy innej niż określonej w lit. d) i e): do 3,5 m;
 - g) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
 - h) dopuszcza się wykonanie podcienia od strony zaplecza działki z dachem jednospadowym o kącie nachylenia połaci od 15° do 35°;
 - i) lukarny w ramach jednej połaci dachowej należy realizować jako symetryczne;
 - j) zakazuje się realizacji pojedynczych lukarn w ramach jednej połaci dachowej;
 - k) wykusze i ryzality stosować jako symetryczne;
 - l) dopuszcza się wykonanie pojedynczego ryzalitu lub wykuszu wyłącznie lokalizowanego w osi elewacji budynku.

- m) dopuszcza się wykonanie okien połaciowych wyłącznie od strony zaplecza działki;
 - n) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
- 4) Ustala się sposób usytuowania budynków:
- a) mieszkalnych: kalenica równolegle w stosunku do frontu działki;
 - b) innych niż mieszkalne: kalenica równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki.
- 5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1300 m².

§ 15. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1UT** – teren zabudowy usług turystycznych.

- 1) Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) budynki usług turystycznych w formie wolnostojącej;
 - c) budynek gospodarczy, garażowego lub gospodarczo – garażowego w formie wolnostojącej;
 - d) dopuszcza się dobudowę budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo - garażowego do bryły budynku usług turystycznych;
- 2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- a) należy zachować stosowne odległości od granicy lasu uwzględniając przy tym w szczególności parametry dotyczące klasy odporności ogniowej .
- 3) Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty obiektów:
- a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,3;
 - c) intensywność zabudowy – minimalnie 0,08 maksymalnie 0,9;
 - d) wysokość budynków usług turystycznych: dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe; wysokość w przedziale od 7,0 m do 8,5 m;
 - e) wysokość budynków innych niż określonych w lit. d): maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym drugą kondygnację realizować jako poddasze użytkowe; wysokość w przedziale od 6,0 m do 7,5 m;
 - f) wysokość zabudowy innej niż określonej w lit. d) i e): do 3,5 m;
 - g) dachy budynków dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;
 - h) w elewacjach stosować materiały takie jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych w kolorystyce barw stonowanych;
 - i) lukarny w ramach jednej połaci dachowej należy realizować jako symetryczne;
 - j) zakazuje się realizacji pojedynczych lukarn w ramach jednej połaci dachowej;
 - k) wykusze i ryzality stosować jako symetryczne;
 - l) dopuszcza się wykonanie pojedynczego ryzalitu lub wykuszu wyłącznie lokalizowanego w osi elewacji budynku.
 - m) dopuszcza się wykonanie okien połaciowych wyłącznie od strony zaplecza działki;
- 4) Ustala się sposób usytuowania budynków:
- a) usług turystycznych: główna kalenica równolegle w stosunku do frontu działki;

b) innych niż określonych w lit a): główna kalenica równolegle lub prostopadle w stosunku do frontu działki.

5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m².

§ 16. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDW, 2KDW** – 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) droga utwardzona z materiałów nieprzepuszczalnych.

2) Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy – nie ustala się.

§ 17. 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.

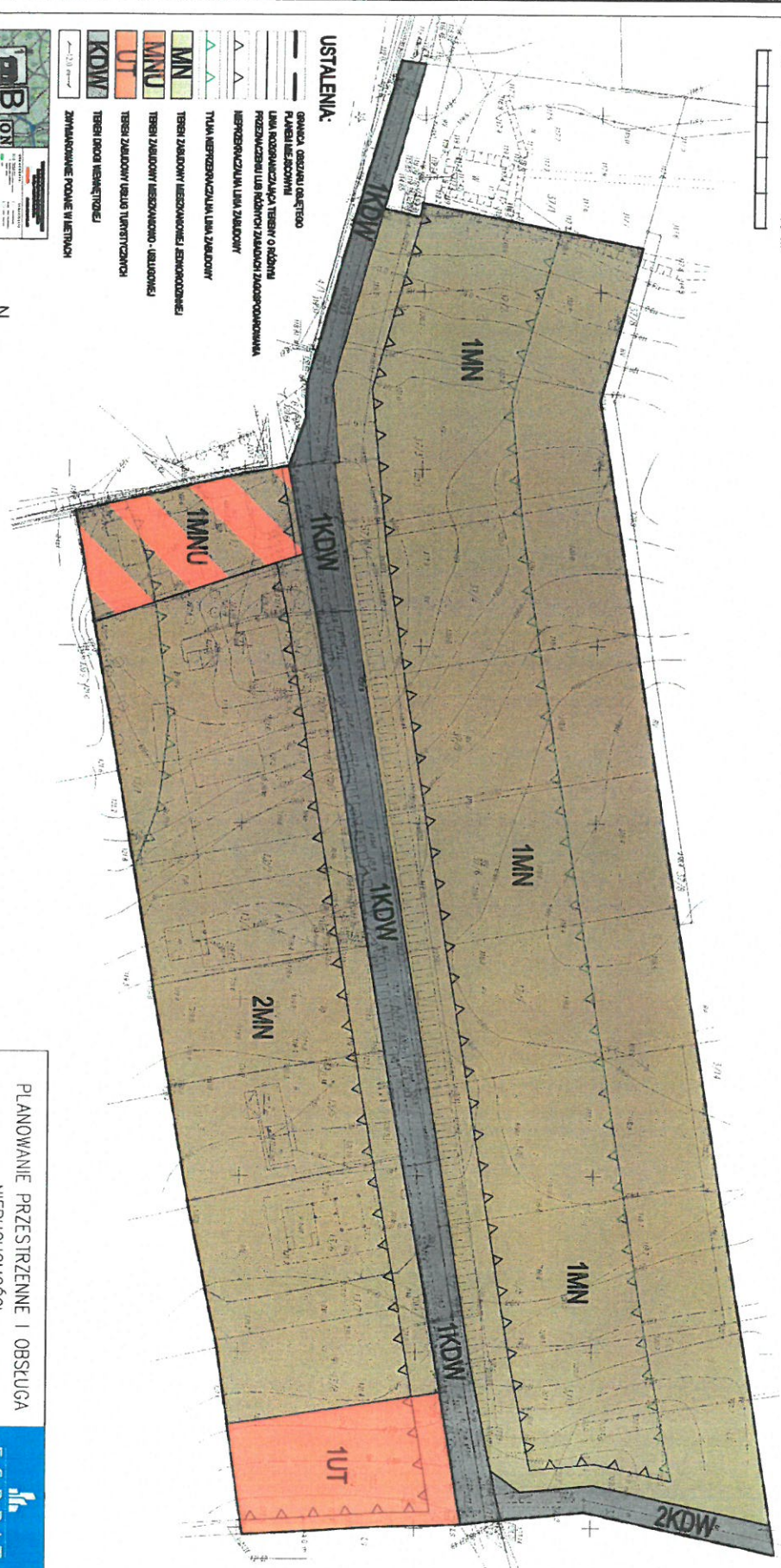
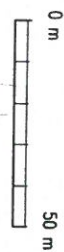
Przewodnicząca Rady
Miejskiej



Agnieszka Kręciewska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIASKI - KOMPLEKS II

SKALA 1:10000



USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU DLA TERENÓW
- PLANERIA OBSZARÓW
- LINIA REZERWACYJNA TERENÓW O RÓŻNYM
- POZIOMIZACJI LUB RÓŻNYCH ZAKRESACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYKONAWCZYMI LINIAMI ZABUDOWY
- TYTUŁ WYKONAWCZYMI LINIAMI ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY WESZCZĄNIAJĄCEJ WYKONAWCZYMI
- TERENY ZABUDOWY WESZCZĄNIAJĄCEJ WYKONAWCZYMI
- TERENY ZABUDOWY USTULI TURYSTYCZNEJ
- TERENY I PROJEKTY WYKONAWCZYMI
- ZYMADZONIE FUNKCJE WŁAŚCIWYCH



PLANOWANIE PRZESTRZENNE I OBSŁUGA NIERUCHOMOŚCI			
GŁÓWNY PROJEKTANT		MGR INŻ. MICHAŁ ROMAŃSKI	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIASKI - KOMPLEKS II			
E S P R I T			

Załącznik Nr 2 do Uchwały
 Nr III/7/2018
 Rady Miejskiej Ruciane - Nida
 z dnia 29 listopada 2018 r.

ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PIASKI – KOMPLEKS II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn.zm.) Rada Miejska Ruciane – Nida rozstrzyga co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia Projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta* w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Ruciane - Nida załącznik do uchwały nr III/7/2018 z dnia 29 listopada 2018 r.	Uwagi		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<p>W wyznaczonym terminie, tj. od dnia 30 lipca 2018 r. do 07 września 2018 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>										

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Ruciane - Nida

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn.zm.) Rada Miejska Ruciane - Nida rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa dróg gminnych, sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu gminnych dróg, które należą do zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.