

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W OBRĘBIE PIĄTKI, GMINA NIDZICA

Egzemplarz wyłożony
do publicznego wglądu w dniach
od r.
do r.

Główny projektant:

mgr inż. arch. Izabella Ossowska - Rożen
upr. urb. nr 1088/90

UCHWAŁA NR

Rady Miejskiej w Nidzicy

z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Piątki, gmina Nidzica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.446, 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 poz.778, 904, 961, 1250, 1579) oraz Uchwały Nr XXXI/421/2016 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Piątki, gmina Nidzica, po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica, Rada Miejska w Nidzicy uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Piątki, gmina Nidzica, uchwalonego uchwałą Nr XIX/297/2012 z dnia 29 marca 2012 .r, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XXXI/421/2016 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 27 października 2016 r.. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Piątki, gmina Nidzica oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu w skali 1 : 1000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MWU;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) granice i sposoby 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;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania;
- 12) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek, zasady podziału nieruchomości;
- 13) określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14) określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy;

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

§ 3. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących: obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 4.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący i ściśle określony:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) przeznaczenia terenu elementarnego określone symbolem;
 - 4) granice opracowania.
2. Następujące oznaczenia podano informacyjnie
- a) oznaczenia liniowe istniejących urządzeń sieciowych,
 - b) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu rzek Nidy i Szkotówki przebiegająca poza obszarem objętym zmianą planu
 - c) zasięg terenów o złożonych warunkach gruntowych,

§ 5. Ilekcć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Nidzicy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnego, kondygnacji nadziemnej, wysokości zabudowy, poziomie terenu - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą teren, na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: obrys budynku nie może przekroczyć tej linii; okapy, gzymsy, wykusze, schody zewnętrzne mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,5 m;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 7) złożonych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a ponadto nie pogarszające warunków zamieszkiwania lub użytkowania sąsiednich nieruchomości, w tym poprzez emisję zanieczyszczeń powietrza (pyłów, dymów, substancji szkodliwych dla zdrowia ludzi, nieprzyjemnych zapachów itp.); emisji hałasu, drgań lub innych czynników powodujących przekroczenie odpowiednich norm w sąsiednich lokalach mieszkalnych lub innych pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiorą i odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale III uchwały;
- 10) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;
- 2) Ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy wykonać o wysokości maksymalnie 1,60 m;
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych na całej długości.
- 4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

- 1) Teren objęty planem w części (załącznik nr 2) znajduje się na obszarze objętym prawną ochroną przyrody; jest to Obszar Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki; poza OCHK położony jest teren ujęty na załączniku nr 1).
- 2) Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów o ochronie przyrody oraz przepisów wykonawczych, m.in.
 - a) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - c) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których regionalny dyrektor ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.
- 3) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stosownie do przepisów odrębnych.
- 4) Ustala się zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 5) Ustala się nakaz gromadzenia odpadów komunalnych, poddawanych okresowemu wywozowi w ramach systemu gminnego, na terenie własnej działki.
- 6) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz formy ogrodzenia, kolorystyki elewacji.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie objętym planem nie występują obiekty i tereny objęte ochroną konserwatorską lub wymagające objęcia ochroną.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na terenie objętym planem przestrzenie publiczne nie występują.

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

- 1) Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
- 2) Na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego. W związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę; na terenach przeznaczonych pod zabudowę sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu tzn. wzdłuż granicy działki lub w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą.
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy lub przydomową oczyszczalnię.
 - d) miejscowość Piątki położona jest w aglomeracji Nidzica, wyznaczonej Uchwałą Nr IV/69/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Nidzica (Dz. Urzęd. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 marca 2011 r. poz. 564); termin realizacji określa Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
 - e) zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w Nidzicy lub indywidualnych ujęć;
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, rozproszanie energii elektrycznej liniami kablowymi; dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii (solary, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne) z wyłączeniem przydomowych siłowni wiatrowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - h) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) ustala się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów.
 - j) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
 - k) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
 - l) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
 - m) w przypadku kolizji istniejących sieci z projektowanym zainwestowaniem należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - n) zaopatrzenie w gaz - zasilanie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - o) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów.
- 2) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) obsługa komunikacyjna działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów elementarnych;
 - b) zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji wyłącznie na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 dom przy czym za miejsce postojowe uznaje się miejsce w garażu i na podjeździe; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 3 miejsca na 10 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług, nie mniej jak 2 miejsca postojowe; miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Do ustaleń ogólnych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Piątki, gmina Nidzica, uchwalonego uchwałą Nr XIX/297/2012 z dnia 29 marca 2012 r., opublikowaną w Dz. Urzęd. Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 7 maja 2012 r. poz., 1449, wprowadza się zmiany jak niżej.

1. § 11 otrzymuje brzmienie:

„**§ 11.** Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.”

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę; na terenach przeznaczonych pod zabudowę sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu tzn. wzdłuż granicy działki lub w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą.
 - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy lub przydomową oczyszczalnię.
 - d) miejscowość Piątki położona jest w aglomeracji Nidzica, wyznaczonej Uchwałą Nr IV/69/11 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Nidzica (Dz. Urzęd. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 marca 2011 r. poz. 564); termin realizacji określa Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych.
 - e) zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w Nidzicy lub indywidualnych ujęć;
 - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, rozproszanie energii elektrycznej liniami kablowymi; dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii (solary, kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne) z wyłączeniem przydomowych siłowni wiatrowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - h) przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) ustala się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
 - j) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
 - k) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;
 - l) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
 - m) w przypadku kolizji istniejących sieci z projektowanym zainwestowaniem należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - n) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 6,5 m od osi linii w obie strony; w strefie tej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - o) zaopatrzenie w gaz - zasilanie z sieci gazowej podmiotów ubiegających się o przyłączenie będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi
 - p) przez teren opracowania przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN200 i DN400 relacji Mława – Nidzica i DN 80 odgałęzienie do stacji I⁰ ul. Działdowska; dla wymienionych gazociągów wyznacza się strefę po 5 m po obu stronach gazociągu;
 - q) należy zachować normatywne odległości od projektowanych i istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z odpowiednimi przepisami i normami;
- 2) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
 - a) powiązanie z układem zewnętrznym - drogą krajową nr 7 – poprzez drogi gminne, powiatowe, wojewódzkie, stosownie do przyjętych rozwiązań dla miasta Nidzica;
 - b) obsługa komunikacyjna działek z dróg klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej i dróg wewnętrznych;
 - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych inwestycji wyłącznie na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 dom przy czym za miejsce postojowe uznaje się miejsce w garażu i na podjeździe; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; dla funkcji produkcyjnych i usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki produkcji lub usług; miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy programować i realizować zgodnie z przepisami odrębnymi."

§ 13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale III uchwały nie stanowią inaczej.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek, zasady podziału nieruchomości.

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
2MWU, 3MWU, 4MWU	- Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. - Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do budynków. - Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. - nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6,00 m od linii rozgraniczającej ulice lokalne przylegające od strony zachodniej do terenu objętego planem i 5,00 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne. - usługi mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne; - garaże mogą być realizowane wyłącznie w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych; - ustala się zakaz wznoszenia wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych; - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% działki budowlanej; - wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0.3 ÷ 1.5 dla działki budowlanej; - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 15,00 m, cztery kondygnacje nadziemne czwarta w poddaszu użytkowym; w przypadku stosowania dachów płaskich wysokość budynków mieszkalnych do 14,00 m; - dachy budynków mieszkalnych strome, dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci 20° ÷ 45°. Pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni lub grafitowym. dopuszcza się stosowania dachów płaskich; - pokrycie dachów płaskich dowolne; - na jednym terenie elementarnym należy stosować jednakowy rodzaj dachów: płaskie lub strome o jednakowym kącie pochylenia połaci; - minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % powierzchni działki budowlanej; - w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno oraz ceramiczne okładziny elewacyjne. - Zasady podziału nieruchomości: ustala się minimalną powierzchnie działki budowlanej na 1000 m² - W części terenu występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to tereny o znacznie przekształconej rzeźbie terenu w wyniku wydobywania żwiru i piasku. Przed zainwestowaniem teren należy zrekultywować. W przypadku sytuowania obiektów budowlanych w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych

	warunków posadowienia obiektów budowlanych. 6. Obsługa komunikacyjne z dróg wewnętrznych oraz z przyległych do terenu objętego planem dróg klasy lokalnej.
5MWU	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. 2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do budynków. 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. a) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości 6,00 m od linii rozgraniczającej ulicę lokalną przylegającą od strony zachodniej do terenu objętego planem i 5,00 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne; b) usługi mogą być realizowane wyłącznie jako wbudowane w budynki mieszkalne; c) garaże mogą być realizowane wyłącznie w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych; d) ustala się zakaz wznoszenia wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych; e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% działki budowlanej; f) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale $0.3 \div 1.5$ dla działki budowlanej; g) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 15,00 m, cztery kondygnacje nadziemne czwarta w poddaszu użytkowym; W przypadku stosowania dachów płaskich wysokość budynków mieszkalnych do 14,00 m; h) dachy budynków mieszkalnych strome, dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci $20^{\circ} \div 45^{\circ}$. Pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni lub grafitowym. Dopuszcza się stosowania dachów płaskich; i) pokrycie dachów płaskich dowolne; j) na jednym terenie elementarnym należy stosować jednakowy rodzaj dachów: płaskie lub strome o jednakowym kącie pochylenia połaci. k) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % powierzchni działki budowlanej; l) w elewacjach stosować materiały tradycyjne takie jak cegła, kamień, tynki w jasnych pastelowych kolorach, drewno oraz ceramiczne okładziny elewacyjne; 4. Zasady podziału nieruchomości: ustala się minimalną powierzchnie działki budowlanej na 1000 m². 5. Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej.
3aMN	1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; 2. Przeznaczenie dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek: a) adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje; dopuszczalny zakres zmian wg § 5 pkt 9; b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi powiatowej na przedłużeniu linii zabudowy istniejącego budynku na działce sąsiedniej, zgodnie z rysunkiem planu; c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z terenem rolnym; d) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy ewentualnie jeden budynek łączący funkcje garażu i budynku gospodarczego; e) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach;

	f) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m, - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze ciemnozielonym; e) parametry budynków gospodarczych i garażowych ew. gospodarczo-garażowych: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna o wysokości max. 3,00 m od poziomemu terenu do okapu; - dachy strome o kącie nachylenia i pokryciu zbliżonym do kąta nachylenia i pokrycia budynku mieszkalnego; f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej; g) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,1 -0,9 dla działki budowlanej h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki. 4. Zasady podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry działek budowlanych: - minimalna powierzchnia działki – 700 m², - minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m. 5. W części terenu występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Są to niższe partie terenów wysoczyznowych. W przypadku sytuowania obiektów budowlanych w tej części terenu, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych. 6. Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi powiatowej
8aMNU	1. Przeznaczenie: a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca b) dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe, sieci i obiekty infrastruktury technicznej. 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek: a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi powiatowej na przedłużeniu linii zabudowy istniejącego budynku na działce sąsiedniej, zgodnie z rysunkiem planu; b) na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz budynki garażowe i gospodarcze związane z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu; dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe; c) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego obiektu na dwóch połączonych działkach; d) parametry budynków mieszkalnych: - wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m; - dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze ciemnozielonym; e) parametry budynków mieszkalno-usługowych: - wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,00 m;

	- dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych $30^{\circ} \div 45^{\circ}$; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą, gontem bitumicznym w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze ciemnozielonym; f) parametry budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: - wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna; - dachy strome o kącie nachylenia takim jak kąt nachylenia połaci dachowych budynku mieszkalnego z tolerancją do 5° i analogicznym pokryciu jak pokrycie dachu budynku mieszkalnego; g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki; h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki. i) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0.1 – 0.9 dla działki budowlanej 3. Zasady podziału nieruchomości: ustala się następujące parametry działek: - minimalna powierzchnia działki – 1000 m², - minimalna szerokość frontu działki – 22,00 m. 4. W pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki od strony terenu kolejowego (w odległości od 4,00 m do 20,00 m od granicy terenu kolejowego) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu regulują przepisy odrębne. 5. Obsługa komunikacyjne z drogi powiatowej.
7KDW, 8KDW, 9KDW	1. Przeznaczenie: a) podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna b) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 12,00 m.
10KDW	1. Przeznaczenie: a) podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna b) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej. 2. Parametry: pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 6,00 m – 8,00 m na poszerzenie istniejącej drogi do łącznej szerokości 12,00 m w liniach rozgraniczających.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe.

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje się.

§ 16. W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy jest sieć wodociągowa i kanalizacyjna.

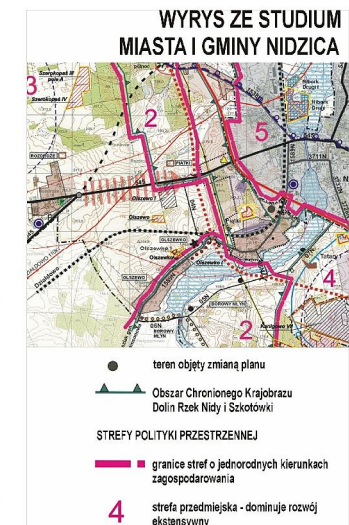
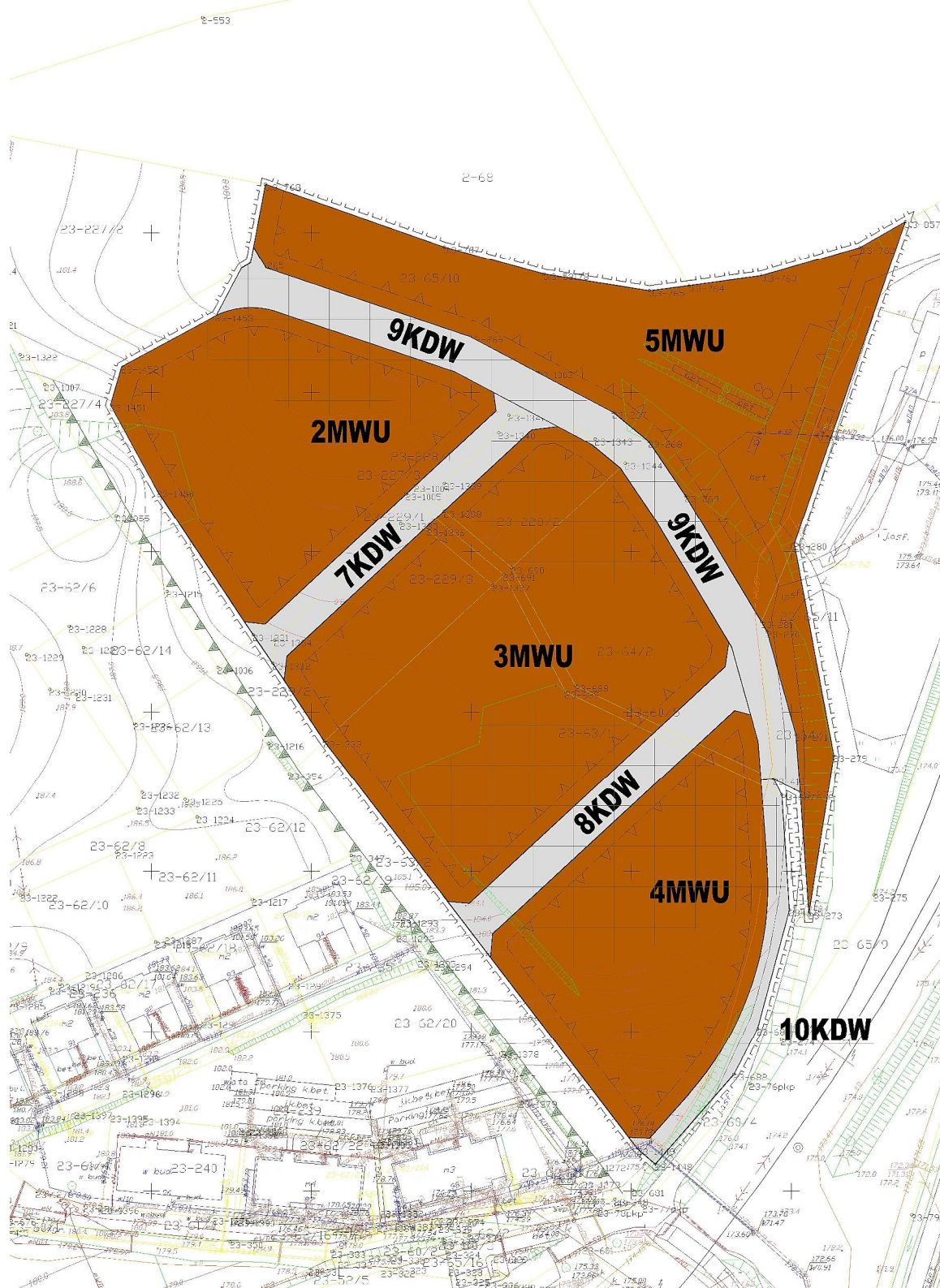
§ 17. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach planu w wysokości 30%.

§ 18. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie Piątki, gmina Nidzica uchwalonego Uchwałą Nr XIX/297 /2012 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 29 marca 2012 r. , opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 07 maja 2012 r. poz. .1449 odnoszące się do terenu objętego niniejszą zmianą planu.

§ 19. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej



LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- graniczna linia terenu objętego planem
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- graniczna OCHK Dolin Rzek Nidy i Szkotówki
- tereny o złożonych warunkach gruntowych

II. PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MWU** zabudowa wielorodzinna
- KDW** drogi wewnętrzne

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istn. linia telekomunikacyjna kablowa
- istn. kanalizacja sanitarna
- istn. wodociąg



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W OBRĘBIE PIĄTKI, GMINA NIDZICA

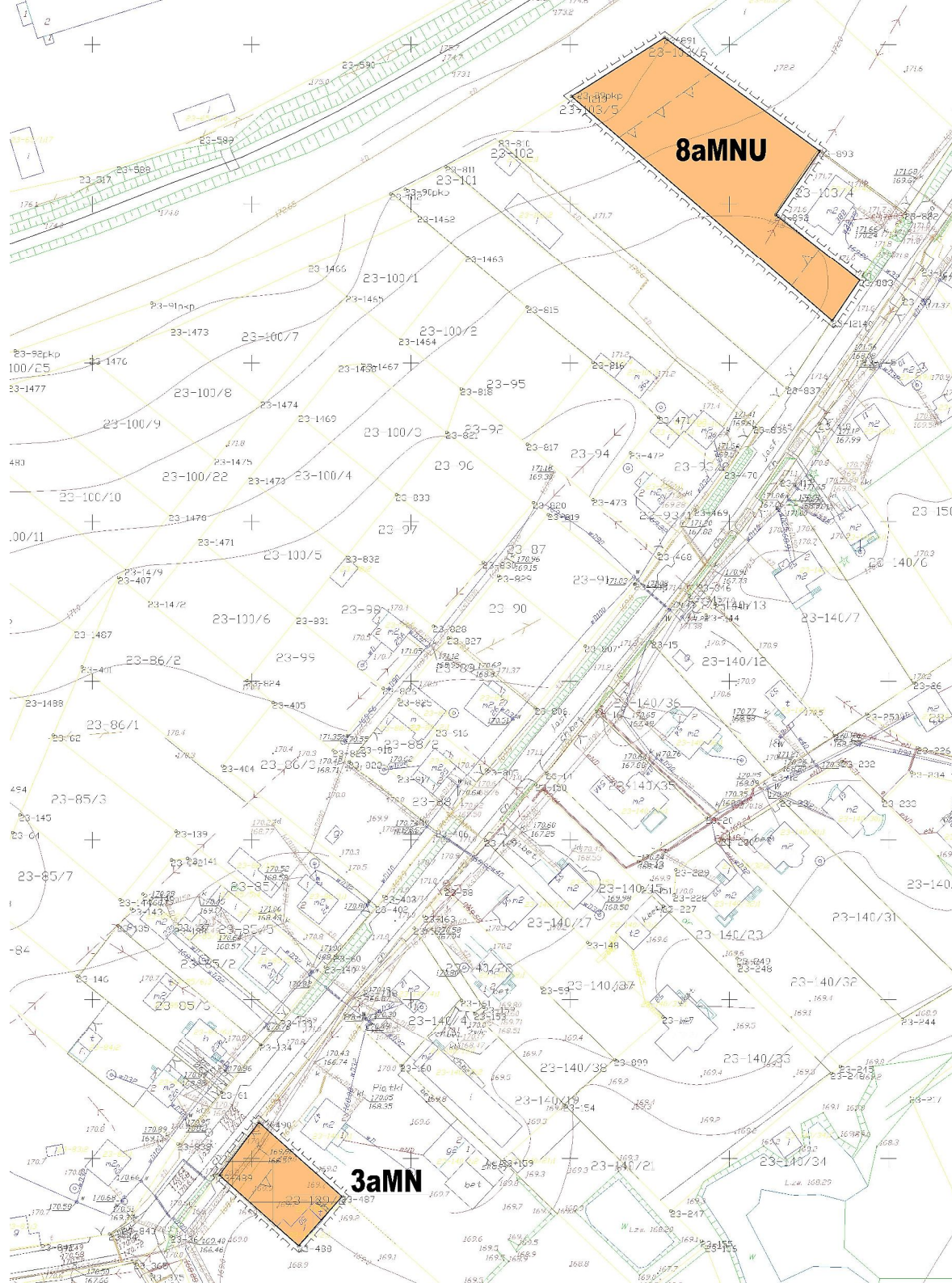
skala 1 : 1000

autorzy projektu:
mgr inż. arch.
Izabella Osowska - Rożen
oraz inni autorzy

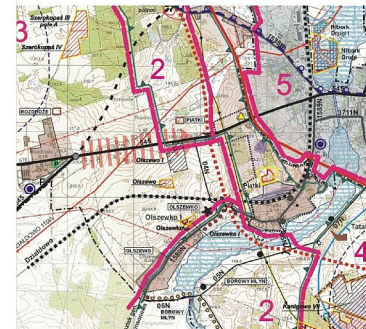
opracowanie:
techn. Joanna Kozera

załącznik nr **1**
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia

Publikacja:
Biuletyn Urzędowy Województwa
Warmińsko - Mazurskiego
z dnia



WYRYS ZE STUDIUM MIASTA I GMINY NIDZICA



- teren objęty zmianą planu
- ▲ Obszar Chronionego Krajobrazu
Dolin Rzek Nidy i Szkotówki

STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- granice stref o jednolitych kierunkach zagospodarowania
- 4 strefa przedmiejska - dominuje rozwój ekstensywny

LEGENDA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE

- granice terenu objętego planem
- linie rozgraniczające
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- granica OCHK Dolin Rzek Nidy i Szkotówki
- tereny o złożonych warunkach gruntowych

II. PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN** zabudowa jednorodzinna
- MNU** zabudowa jednorodzinna z usługami

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istn. linia telekomunikacyjna kablowa
- istn. kanalizacja sanitarna

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m

	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W OBRĘBIE PIĄTKI, GMINA NIDZICA
autor projektu: mgr inż. arch. Izabella Ossowska - Rożan rev. arch. inż. 1998	zadanie nr 2 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia Publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia

skala 1 : 1000