

UCHWAŁA NR X/69/2007

Rady Miejskiej w Nidzicy

z dnia 31 maja 2007

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Nibork Drugi, gmina Nidzica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 oraz z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Nr 17, poz.128) 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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319. Nr 225, poz. 1635.)

Rada Miejska w Nidzicy uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Nibork Drugi, gmina Nidzica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje część działki nr 101 w obrębie Nibork Drugi w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XVIII/220/04 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 29 kwietnia 2004 r, w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica w obrębie Nibork i Uchwałą Nr LIV/581/2006 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 26 października 2006 r. zmieniającą uchwałę Rady Miejskiej w Nidzicy Nr XVIII/220/2004 z dnia 29 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica w obrębie Nibork oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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.

§ 3.1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i 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) projektowana linia elektroenergetyczna nn kablowa;
 - 4) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
 - 5) granice opracowania.
2. następujące oznaczenia podano informacyjnie: - trasa przebiegi istniejącego rurociągu kanalizacji sanitarnej tłocznej.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy /granicy 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 , mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,5 m.
- 5) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 7) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ II

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. 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) zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

Symbol terenu elementarnego	przeznaczenie
11111	Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa działalność gospodarcza i usługowa, sieci uzbrojenia technicznego.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) cały teren objęty planem znajduje się poza prawnymi, terytorialnymi formami ochrony;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 4) nakazuje się na terenie własnej działki magazynowanie odpadów komunalnych poddawanych okresowemu wywózowi w ramach systemu gminnego;

§ 8. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

- 1) funkcję mieszkaniową oraz funkcje dopuszczalne należy lokalizować w max. dwóch odrębnych bryłach;
- 2) budynki lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy odnosi się do obu budynków lokalizowanych na działce;
- 3) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym; dach stromy, o kącie nachylenia połaci min. 30° i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze czerwonym;
- 5) wysokość budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym (usługowy, gospodarczy, garażowy) max. 1 kondygnacja; dach stromy, o kącie nachylenia połaci min. 15° i pokryciu analogicznym jak budynek mieszkalny;
- 6) w obrębie działki min. 60% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki;
- 8) na terenie występują złożone i skomplikowane warunki gruntowe; Na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno –geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: w granicach opracowania nie występują udokumentowane geologiczne złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości.

- 1) nowe, samodzielne działki budowlane mogą stanowić tylko te części terenu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikających z niniejszego planu i przepisów odrębnych;
- 2) ustala się następujące parametry działek zabudowy jednorodzinnej:
 - minimalna powierzchnia działki – 1 500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki – 20, 00 m,

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

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- a) odprowadzenie ścieków do wiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- b) wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
- c) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej linią kablową do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek;
- e) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych; zakazuje się stosowania do celów grzewczych paliw znacznie obciążających atmosferę tj. węgla kamiennego, brunatnego i koksu;
- f) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne z rozprowadzeniem wzdłuż pasa drogowego;
- g) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- a) obsługa komunikacyjna działek z istniejącej drogi gminnej;
- b) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrębie działki przeznaczonej pod inwestycję;
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 dom.

§ 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.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe.

§ 14. W granicach planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, nie przewiduje się.

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
1MN	30%

§ 16. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od nazwą „zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica w obrębie Nibork dz. Nr 15, 15a, 16”, uchwalonego przez Radę Miejską w Nidzicy Uchwałą nr 115/XI/99 z dnia 24.06.1999 r. i opublikowanego w dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego Nr 46, poz. 874 z dnia 22 lipca 1999 r. odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Paliński

Załącznik nr 4

do Uchwały Nr X/69/2007
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 31 maja 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Nibork Drugi,
gmina Nidzica.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Nibork Drugi, gmina Nidzica zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Paliński

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr X/69/2007
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 31 maja 2007 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w
obrębie Nibork Drugi, gmina Nidzica.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Paliński

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr X/69/2007
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 31 maja 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Nibork Drugi,
gmina Nidzica.

**Stwierdzenie zgodności
ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Nibork Drugi, gmina
Nidzica ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Nidzica.**

W związku z 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 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 880, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635) stwierdza się, że rozwiązania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Nibork Drugi, gmina Nidzica zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Paliński