

## **UCHWAŁA NR XXXIX/403/05**

**Rady Miejskiej w Nidzicy**

**z dnia 15 września 2005r.**

### **w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Tatarach gmina Nidzica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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) 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 92 poz. 880, Nr 141 poz. 1492)  
Rada Miejska w Nidzicy uchwała co następuje:

#### **Rozdział I**

##### **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica i zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Tatarach, gmina Nidzica, zwanej dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje teren zgodny z Uchwałą Intencyjną Rady Miejskiej w Nidzicy Nr XXVII/305/04 z dnia 09 grudnia 2004 roku oraz oznaczeniami na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozpatrzenie uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w granicach zmiany planu w wysokości 0 %.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 2) teren komunikacji;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) 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.

4. Na terenie objętym zmianą planu 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.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenu elementarnego;
- 3) granice terenu objętego zmianą planu.

**§ 5.** Ilekroć 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) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przyjąć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 3) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do kategorii mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 4) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem;
- 5) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w § 12, które obowiązuje na danym terenie elementarnym;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 10°.

## **Rozdział II** Ustalenia planu

**§ 6.** Na terenie objętym zmianą planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony bądź rewaloryzacji.

**§ 7.** Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla całego terenu objętego zmianą planu jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) teren objęty zmianą planu znajduje się poza obszarami objętymi prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody;

**§ 8.** Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) w obrębie terenu objętego zmianą planu nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, które byłyby ujęte w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin;
- 2) teren objęty zmianą planu nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) w obrębie terenu objętego zmianą planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 9.** Zasady obsługi komunikacją kołową:

- 1) obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy klasy dojazdowej;
- 2) miejsca parkingowe należy przewidzieć na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny; ilość miejsc parkingowych należy przyjąć wg następujących wskaźników:
  - a) dla funkcji usługowych, należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług;
  - b) dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić 2 miejsca parkingowe na 1 dom jednorodzinny;

**§ 10.** Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) wody opadowe należy odprowadzać na terenie działki własnej;
- 2) odprowadzenie ścieków do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni w Nidzicy; do czasu jej wybudowania dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych;
- 3) do czasu docelowego rozwiązania gospodarki ściekowej t.j. realizacji systemu kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni obowiązuje zakaz lokalizacji usług i produkcji wodochłonnej, tj. takiej, która wykorzystuje wodę w procesie produkcji i wytwarza ścieki technologiczne;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu wiejskiego;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 6) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających ulicę klasy dojazdowej oraz w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne.
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urzędowania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,50 m od skrajnego przewodu istniejącej linii 15 kV;
- 8) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 9) w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem przebudowa linii elektroenergetycznej może być dokonana w porozumieniu i na warunkach dysponenta sieci;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;

#### § 11. Zasady scalania i 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 budowlanych:
  - minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
  - kąt położenia granicy działki w stosunku do linii rozgraniczającej ulicę obsługującą 80° ÷ 90°,
- 3) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających min. 5,00 m.

#### § 12. Przeznaczenie terenów elementarnych:

- 1) tereny elementarne oznaczone symbolem MNU z dodatkowym wyróżnikiem cyfrowym
  - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa;
  - przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;

w ramach przeznaczenia dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów usługowych, gospodarczych oraz obiektów służących nieuciążliwej produkcji rzemieślniczej;

- 2) teren elementarny oznaczony symbolem NOp z dodatkowym wyróżnikiem cyfrowym przeznacza się pod budowę przepompowni ścieków;
- 3) teren elementarny oznaczony symbolem KD D1/2 z dodatkowym wyróżnikiem cyfrowym przeznacza się pod ulicę gminną klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6,00 m.

§ 13. Na terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno-usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MNU i 3 MNU ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) odległość zabudowy od granicy działki z sąsiednią działką budowlaną należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami; odległość zabudowy od linii rozgraniczającej ulicę klasy dojazdowej 4KD D ustala się na min. 4,00 m z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w pkt 10; odległość ta może być pomniejszona przez okapy i gzymsy o max. 0,8 m; balkony, galerie, tarasy i schody zewnętrzne, pochylnie i rampy mogą tą odległość pomniejszyć o max. 1,3 m;
- 2) nie dopuszcza się lokalizowania więcej niż jednego budynku mieszkalnego w obrębie jednej działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy max. 0,3;
- 4) w obrębie działki min. 30 % powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) wysokość budynków max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym;
- 6) geometria i pokrycie dachu; dachy strome o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  o pokryciu dachówka ceramiczną, dachówką blaszaną ew. blachą faldową lub gontem bitumicznym w kolorze ciemnej czerwieni lub brązu;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego dla zabudowy gospodarczej i rzemieślniczej;
- 8) w przypadku stosowania dachu płaskiego dla zabudowy gospodarczej i rzemieślniczej ustala się wysokość budynku łącznie z grubościami wszystkich warstw technicznych stropodachu i ew. wysokością attyki na 4,5 m, licząc od poziomu parteru;
- 9) poziom posadowienia najniższej kondygnacji użytkowej /parteru/ w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji:
  - a) dla budynków podpiwniczonych – max. 1,4 m;
  - b) dla budynków niepodpiwniczonych – max. 0,7 m;
- 10) dla części garażowej budynku mieszkalnego ustala się:
  - a) w przypadku sytuowania garażu w poziomie parteru budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizowanie części garażowej w odległości min. 3,00 m od linii rozgraniczającej ulicę 4KD D; przy zastosowaniu takiego rozwiązania obowiązuje zakaz sytuowania nad częścią garażową dodatkowych kondygnacji w odległości mniejszej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicę 4KD D;
  - b) poziom posadowienia garażu max. 0,2 m powyżej terenu przed wjazdem do garażu;
  - c) przekrycie dachem płaskim lub stromym;
  - d) dla dachu płaskiego obowiązuje max. grubość wszystkich warstw technicznych stropodachu oraz max. wysokość attyki – 1,00 m;
  - e) dla dachu stromego obowiązuje pochyłość dachu nie większa niż nad częścią mieszkalną budynku oraz zakaz stosowania ścianki kolankowej (krawędź dachu na wysokości max. góry stropu nad częścią garażową);
- 11) w elewacjach należy stosować materiały tradycyjne – cegła, kamień, tynki, drewno; dopuszcza się materiały wykończeniowe imitujące cegłę;
- 12) ogrodzenia działek nie wyższe niż 1,80 m; zabrania się stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych oraz prefabrykowanych żelbetowych;
- 13) dojścia i dojazdy powinny mieć nawierzchnie przepuszczalną.

**§ 14. 1** W granicach opracowania zmiany planu inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są:

- 1) ulica gminna klasy dojazdowej;
- 2) przepompownia ścieków oraz sieć kanalizacji sanitarnej;

2. Udział miasta Nidzica w realizacji w/w urządzeń będzie określony właściwymi uchwałami Rady Miejskiej w trybie przepisów o finansach publicznych.

### **ROZDZIAŁ III**

Przepisy końcowe.

§ 15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Tatarach gmina Nidzica uchwalonego Uchwałą Nr 420 / XLI / 97 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 30 października 1997 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 35 z dnia 18 grudnia 1997 r. poz. 494 w granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu.

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nidzica.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

**Zdzisław Napiórkowski**