

UCHWAŁA NR X/81/2003  
RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY  
z dnia 16 czerwca 2003r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m. Zimna Woda, obręb Wały.**

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 2002r Nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz. 253, nr 130 poz. 1112, nr 113 poz. 984).

**- Rada Miejska w Nidzicy uchwała co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Zimna Woda, obręb Wały, gmina Nidzica.
2. Planem objęto teren działki o numerze ewidencyjnym 102/8, w granicach zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu (zał. Nr 1) zgodnych z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Nidzicy Nr 339/XXXIII/97 z dnia 20 lutego 1997 r
3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1 : 500, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
  - 3) rysunek do publikacji został zmniejszony.
4. Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik nr 2 – niepublikowany.

**§ 2**

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15 % dla terenów położonych w granicach opracowania planu.

### § 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) teren zieleni naturalnej i urządzonej;
  - 3) zasady obsługi infrastrukturą techniczną;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek.
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

1. Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako ściśle obowiązujący i określony:
  - 1) granice opracowania;
  - 2) oznaczenia przeznaczenia terenu;
  - 3) linie rozgraniczające;
  - 4) linie wewnętrznego podziału;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 6) obowiązujący kierunek kalenicy.
2. Następujące oznaczenia mogą podlegać zmianom:
  - 1) postulowana lokalizacja budynku – na rysunku planu pokazano optymalne usytuowanie, które może być zmieniane na etapie sporządzania projektu budowlanego.

### § 5

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Nidzicy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **powierzchni aktywnej przyrodniczo** - należy przez to rozumieć tę część działki budowlanej na gruncie rodzimym która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo;
- 7) **obowiązującym kierunku kalenicy** - należy przez to rozumieć obowiązek zastosowania dachu stromego o kierunku kalenicy równoległym do oznaczenia na rysunku planu; w przypadku dachu wielopołaciowego obowiązuje dla dominującej w bryle części budynku;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć, tzn. że żaden element budynku w tym balkony, wykusze, okapy nie może przekroczyć tej linii;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony jednym symbolem.

## § 6

Ustala się następujące zasady obsługi infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowania terenu obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi,
  - b) obowiązek zarezerwowania pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących dróg,
  - c) potrzeby parkingowe należy zabezpieczyć wyłącznie w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego,

- b) odprowadzenie ścieków do szczelnego bezodpływowego, wyprodukowanego fabrycznie i atestowanego zbiornika do gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania stosownie do przepisów szczegółowych,
- c) odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowo w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci,
- e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł,
- f) obowiązek uzyskania warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego;

3) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu:

- a) zakaz stosowania żuźla piecowego oraz mas bitumicznych do utwardzania drogi dojazdowej i przejść pieszych w obrębie działki;

4) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki:

- a) ogrodzenie działki nie wyższe niż 1,50 m od strony drogi, należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.,
- b) wysokość budynku maksymalnie dwie kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym; dach stromy o kącie nachylenia połaci  $35^{\circ} + 45^{\circ}$  i pokryciu dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemno czerwonym lub brązowym; w wykończeniu budynku stosować materiały tradycyjne: ściany z drewna, licówki lub tynkowane,
- c) kierunek kalenicy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, tzn. kalenica równoległa do linii na rysunku;

5) w zakresie funkcji terenów:

- a) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenia terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu oraz ustaleniami zawartymi w rozdziale 2 uchwały,
- b) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy (rolnicze);

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczególne, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

#### § 7

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenu, o którym mowa w pkt.1 ustala się:
  - 1) sytuowanie tylko jednego budynku mieszkalnego na działce, wydzielonej liniami rozgraniczającymi;

- 2) dopuszcza się łączenie działek i realizację jednego budynku na dwóch połączonych działkach;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona w odległości 6 m od granicy działki od strony, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki obowiązują zasady określone w § 6 pkt. 4 uchwały;
- 6) w obrębie działki wyznaczonej liniami wewnętrznego podziału min. 70% powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię aktywną przyrodniczo;
- 7) poziom posadowienia parteru nie wyżej niż 30 cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego poziomu terenu na linii odpowiedniej elewacji; należy tak kształtować budynek, aby kondygnacja piwniczna nie była wyniesiona w żadnym punkcie na obwodzie budynku powyżej 0,80 m;
- 8) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego – obiekty gospodarcze muszą być realizowane w jednej bryle z bryłą budynku mieszkalnego;
- 9) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi.

## § 8

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń.

1. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w pkt. 1 ustala się:
  - 1) teren przeznaczony pod zieleń naturalną i urządzoną przystosowaną do użytkowania rekreacyjnego;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury.

## ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

## § 9

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica zatwierdzonego Uchwałą Nr 222/XXVI/93 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 24 maja 1993r i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr 21 poz.249, odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

§ 10

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nidzica.

§ 11

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

sporządził:  
INSPEKTOR

*[Signature]*  
mgr inż. Teresa Roman

*Nie wnoszę uwagi  
pod wyjątkiem.*

*[Signature]*  
RADA MIEJSKA

Przewodniczący Rady Miejskiej

*[Signature]*  
Zdzisław NAPIORKOWSKI

Opublikowano w Dzienn. Urzęd.  
Woj. W-M Nr 128 poz. 1662  
z 20 sierpnia 2003r.

*Wulf*