

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI WIKNO, JABŁONKA,
NATAĆ WIELKA, NATAĆ MAŁA, 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 wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała, gmina Nidzica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz Uchwały Nr XLIV/603/2017 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała, gmina Nidzica, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica, Rada Miejska w Nidzicy uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wikno, Jabłonka, Natać Wielka, Natać Mała, gmina Nidzica, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w obrębie Natać Wielka położony przy drodze gminnej Nr 190019N zabudowany zabudową zagrodową, w granicach zgodnych z Uchwałą Rady Miejskiej w Nidzicy Nr XLIV/603/2017 z dnia 30 listopada 2017 r. oraz zgodnych 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) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem RM;

2. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 2) zasad ochrony środowiska przyrody i krajobrazu § 6 uchwały;
- 3) zasad kształtowania krajobrazu § 7 uchwały;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, § 8 uchwały;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 9 uchwały;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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 uchwały;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, § 11 uchwały;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, § 12 uchwały;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 13 uchwały;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, § 14 uchwały;
- 11) przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, § 15 uchwały;
- 12) określenia stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 16 uchwały;

- 13) określenia Inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 17 uchwały;
- 14) określenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym § 18 uchwały;

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

§ 3.1. 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;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem;
- 4) granica opracowania.

§ 4. Ilekcioć 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 czynnego - należy przyjąć definicję zawartą w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której żaden element budynku nie może przekroczyć;
- 4) adaptacji zabudowy – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących budynków i pozostałych obiektów budowlanych oraz istniejącego zagospodarowania działki z możliwością przystosowania istniejącego budynku lub innego obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika; przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, rozbiórką i budową nowego budynku lub obiektu budowlanego w miejsce istniejącego oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego; warunkiem wymienionych przemian jest zgodność nowej funkcji z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla terenu elementarnego zawartymi w rozdziale 3 uchwały;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład u przestrzennego

1. Na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewitalizacji.

2. W elewacjach stosować materiały tradycyjne – kamień, drewno, cegła, tynki w jasnych pastelowych kolorach; dopuszcza się stosowanie dużych powierzchni przeszklonych oraz ceramicznych okładzin elewacyjnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ład u przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Teren objęty planem objęty jest formami ochrony przyrody. Są to: Obszarze Chronionego Krajobrazu Puszczy Napiwodzko-Ramuckiej oraz Obszar Natura 2000 „Puszcza Napiwodzko – Ramucka” PLH 280007, dla którego obowiązuje plan zadań ochronnych.

W zawiązku z powyższym na obszarze planu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

2. W nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, opierające się na gospodarce niskoemisyjnej, polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, wykorzystujących w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dopuszczalny poziom hałasu dla terenu objętego planem należy przyjąć jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad sytuowania budynków.

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

§ 9. Wymagania wynikające 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 przepisów odrębnych, 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 terenu objętego planem nie występują udokumentowane geologicznie złoża kopalin, tereny zagrożone osuwiskami oraz tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa, na dzień uchwalenia planu, krajobrazów priorytetowych nie określono.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - na terenie objętym planem procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie przewiduje się.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - wzdłuż linii elektroenergetycznej napowietrznej 15kV obowiązuje strefa ograniczonego zagospodarowania (pas techniczny) o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefie tej obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) adaptuje się istniejące sieci i obiekty infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; na okres czasowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni szczelnych, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych; wody opadowe i roztopowe z dachów i terenu działki należy zagospodarować w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej; na okres czasowy dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych źródeł lub/i poprzez zastosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem energii wiatrowej; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego; rozprzewodzenie energii elektrycznej liniami kablowymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 ust. 2;
- 7) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie sieci gazowej na terenie objętym planem na warunkach określonych właściwymi przepisami dotyczącymi sieci gazowych;
- 9) należy zachować normatywne odległości projektowanych obiektów i urządzeń od sieci gazowej, na podstawie właściwych przepisów;
- 10) realizacja sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych; przepis nie ma zastosowania do istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 11) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działki zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 12) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W rozwiązaniach komunikacji ustala się:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu elementarnego z drogi gminnej;
- 2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję: dla funkcji mieszkaniowej należy zapewnić minimum 2 stanowiska parkingowe, przy czym miejsca na podjeździe i w garażu należy uznać za stanowiska parkingowe.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania – nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 3 Przepisy szczegółowe

§ 15. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1RM

- 1) Przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie ogrodniczym, warzywniczym i sadowniczym.
- 2) Adaptuje się istniejące budynki, obiekty budowlane i funkcje.
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego - minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,05 dla działki budowlanej;
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej;
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - f) wysokość budynków mieszkalnych - maksymalna rzędna wierzchu kalenicy 145 m n.p.m.; dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 30° do 45° pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - g) wysokość budynków gospodarczych - maksymalna rzędna wierzchu kalenicy 145 m n.p.m. , dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25° do 45° pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - h) wysokość budynków garażowych - maksymalna rzędna wierzchu kalenicy 141 m n.p.m.; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 25° do 45° pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, blacho dachówką lub dachówką bitumiczną w odcieniach koloru czerwonego; główne połacie dachu o tym samym spadku;
 - i) wysokość pozostałych obiektów budowlanych - maksymalna rzędna najwyższego położonego punktu obiektu 145 m n.p.m. .
- 4) W zakresie zasad kształtowania nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3 000 m².

ROZDZIAŁ 4 Przepisy końcowe

§ 16. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30 %.

§ 17. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy nie występują.

§ 18. W granicach opracowania planu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym nie występują.

§ 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.