



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 14 stycznia 2019 r.

Poz. 355

UCHWAŁA NR IV/17/2018 RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY

z dnia 13 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tatary, gmina Nidzica

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) Rada Miejska w Nidzicy po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tatary, gmina Nidzica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren w granicach zgodnych z Uchwałą Nr XL/560/2017 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tatary, gmina Nidzica.

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) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są w szczególności:

1. tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
2. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3. zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
5. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
6. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
7. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

8. zasady kształtowania krajobrazu;

9. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

10. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu elementarnego oznaczone symbolem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica opracowania planu.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć w niniejszej uchwale:

1. teren elementarny – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określono szczegółowe zasady zagospodarowania i oznaczono symbolem;

2. nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne obrysy ścian budynków;

3. dach płaski – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 10°;

4. główna połąc dachowa - należy przez to rozumieć połąc dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połąci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów;

5. dach wegetatywny – pokrycie dachowe z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, na którym dozwolone jest sadzenie roślin;

6. rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę odbywać będzie się z sieci wodociągowej, przy uwzględnieniu przepisów dotyczących zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Do czasu wybudowania sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków odbywać będzie się do układu kanalizacji sanitarnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię). Do czasu wybudowania sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z dachów na teren własnej działki bez szkody dla gruntów sąsiednich oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Wody opadowe z terenów szczelnych docelowo po oczyszczeniu należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz należy realizować z indywidualnych źródeł lub sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

6. Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Przyłączenie odbiorców do sieci elektroenergetycznej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi. Nowe sieci energetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako kablowe podziemne.

8. Odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasady kształtowania krajobrazu.

1. Na całym terenie objętym planem ogrodzenia od strony dróg publicznych nie mogą być wyższe niż 2,0 m.
2. Ogrodzenia należy wykonać z materiałów tradycyjnych, takich jak: kamień, drewno, cegła, metal itp.
3. Zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i murowanych pełnych na całej długości oraz prefabrykowanych żelbetowych.
4. Ponadto zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez wyznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się jako obowiązujące.

1. Teren objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 214 „Działdowo” oraz w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 „Subniecka Warszawska” - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W przypadku lokalizacji na terenie elementarnym budynków zamieszkania zbiorowego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
3. Dla budynków zamieszkania zbiorowego (hotel, pensjonat) obowiązuje nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko przewidzianych ustaleniami niniejszego planu, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego wpływu na środowisko.
5. Dla projektowanej zabudowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odnawialnych źródeł energii w postaci m.in.: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych o mocy urządzeń do 100 kW oraz mikroinstalacji wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej. Obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym. Ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych o gospodarce nieruchomościami.
2. W granicach planu dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w zakresie działek budowlanych mają zastosowanie przepisy szczegółowe w niniejszej uchwale.

§ 10. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Bezpośrednie powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym realizowane będzie poprzez zjazd publiczny na drogę publiczną, na zasadach określonych w przepisach szczegółowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady obsługi parkingowej obszaru planu w tym minimalna liczba miejsc parkingowych:
 - 1) dla usług handlu: minimalnie 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) dla usług gastronomicznych: min. 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz min. 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) dla usług hotelowych: min. 0,3 miejsca parkingowego na jedno miejsce noclegowe;
 - 4) dla pozostałych usług: minimalnie 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej oraz min. 0,3 miejsca parkingowe na 1 pracownika;

5) w strefie ruchu w rozumieniu przepisów odrębnych, ilości miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

1. Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Dopuszcza się wznoszenie tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją podstawową terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

§ 13. W granicach planu nie występują:

1. tereny górnicze;
2. tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
3. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
4. na dzień uchwalenia planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych nie określono.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dotyczące terenów elementarnych

§ 14. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wskazanych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Oznaczenie terenu elementarnego (powierzchnia)	Ustalenia
<p>1.U (pow. 2,14ha).</p>	<p>a)Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej. b)Ogólne zasady zagospodarowania terenu: 1)w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się funkcję usługową, w tym w szczególności: hotele, pensjonaty, usługi gastronomiczne, stację paliw, usługi handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000,0m², usługi turystyczne, usługi obsługi pojazdów oraz parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną do obsługi terenu, obiekty małej architektury; 2)kierunek głównej kalenicy budynku określony dla dachów stromych: równoległe lub prostopadłe do granicy działki; 3)rodzaj pokrycia dachu dla dachów stromych: dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne w kolorze naturalnej czerwieni dachówki ceramicznej, dachy wegetatywne; 4)nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej S7 oraz w odległości 8 m od granicy działki zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały; 5)wszystkie miejsca parkingowe wynikające z programu inwestycji należy przewidzieć na terenie elementarnym w granicach własności nieruchomości; 6)obsługa komunikacyjna: zjazdem publicznym z drogi powiatowej; 7)minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m². c)Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: 1)rodzaj i nachylenie dachu: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 25⁰ – 45⁰; 2)liczba kondygnacji: maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; 3)wysokość dla zabudowy kubaturowej: maks. 15,0 m; 4)wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,4; 5)wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,05; maks. 0,8; 6)teren biologicznie czynny: minimum 15% powierzchni działki;</p>

	7) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury tj.: ogrodzenia, ławki itp. oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do najwyższego punktu przykrycia dachu: maks. 9,0 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 10 ⁰ -35 ⁰ .
--	---

Rozdział 3.

Postanowienia końcowe

§ 15. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują przepisy odrębne.

§ 16. 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%.

§ 17. Inwestycje celu publicznego z zakresu zadań własnych gminy.

W granicach planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego dotyczących infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Danielczyk

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/17/2018
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 13 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tatary, gmina Nidzica.

Do projektu w/w planu nie wniesiono uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945) nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Danielczyk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/17/2018
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 13 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady finansowania inwestycji, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1945), Rada Miejska w Nidzicy określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. W obszarze planu nie występują nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tadeusz Danielczyk