

UCHWAŁA NR XXIX/ 320/05

Rady Miejskiej w Nidzicy

z dnia 27 stycznia 2005 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w Nidzicy w rejonie ulic Rataja i Krzywej (zatwierdzonego Uchwałą Nr 496/XLVIII/98 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 28 maja 1998 r).

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 póź. 220, nr 62 póź. 558, Nr 113 póź. 984, Nr 214 póź. 1806) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, póź. 717 oraz z 2004r. Nr 6, póź. 41, Nr 92, póź. 880, nr 141, póź. 1492) Rada Miejska w Nidzicy uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w mieście Nidzica w rejonie ulic Rataja i Krzywej.

2. Zmiana planu obejmuje teren w granicach zgodnych z uchwałą intencyjną Rady Miejskiej w Nidzicy Nr XVIII/219/04 z dnia 29 kwietnia 2004 r.w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzicy oraz z 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 1:500, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały; rysunek do publikacji został zmniejszony do skali 1000.
- 3) stwierdzenie zgodności zmiany planu z ustaleniami studium, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenie uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;

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

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa;
- 2) tereny komunikacji kołowej;
- 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. Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- 1) ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej. § 4.1 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, oznaczone jako obowiązujące;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy; w miejscach gdzie nie oznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy odległości od granicy działki należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu;
- 4) budynek adaptowany;
- 5) budynek posiadający walory kulturowe, figurujący w ewidencji konserwatorskiej;
- 6) granica terenu objętego planem.

2. Układ jezdni wrysowano informacyjnie i nie jest to element obowiązujący;

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

- 1) zmianie planu - 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 niniejszej 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 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, póź. 690 ze zm.);
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 8) 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 i wykusze mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,5 m;
- 9) adaptacji budynku lub obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, nadbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, a sposób kształtowania zabudowy i zagospodarowania działki zgodny jest z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale II uchwały ;

§ 6. W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:

- 1) przebieg i szerokość pasów ulic w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) klasyfikację techniczną i funkcjonalną ulic;
- 3) obsługę komunikacyjną działki z istniejącej ulicy Krzywej;
- 4) zabezpieczenie możliwość wjazdu awaryjnego z ulicy Rataja wzdłuż północnej granicy działki 1UMW;
- 5) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrębie terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;.
- 6) ilość miejsc parkingowych programować wg poniższych wskaźników:
 - a) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny
 - b) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki usług;

§ 7. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:

- 1) odprowadzenie ścieków do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) wody opadowe należy odprowadzić do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na terenie działki własnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu miejskiego;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z istniejących źródeł ciepła w sąsiedztwie, bądź z kotłowni wbudowanej z zastosowaniem paliw ekologicznych (olej, gaz, elektryczność);
- 6) przyłącza elektroenergetyczne i telekomunikacyjne realizować jako kablowe;
- 7) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się jako obowiązujące:

- 1) teren objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi 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) należy zachować w maksymalnym stopniu istniejącą zieleń wysoką.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się: istniejący budynek mieszkalny, oznaczony na rysunku planu figuruje w ewidencji konserwatorskiej jako posiadający walory kulturowe - wszelkie remonty, modernizacja i rozbudowa muszą uzyskać stosowne decyzje bądź uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. 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) działki, których kształt, wielkość struktura własnościowa i dostęp do dróg publicznych uniemożliwia podział na działki budowlane zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi muszą być scalone i powtórnie podzielone;
- 3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

minimalna powierzchnia działki - 800 m²
 minimalna szerokość frontu działki - 20,00 m
 kąt położenia granicy działki w stosunku do ulicy 80° •• 90°

- 4) dopuszcza się odstępstwa od podanych w pkt 3 wielkości dla działek istniejących.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 11.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 1UMW o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową nieuciążliwą.

2. dla terenu , o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa; funkcja mieszkaniowa nie może zajmować więcej jak 50% powierzchni użytkowej obiektów realizowanych w obrębie jednej działki;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych - ustalenie to nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury;
- 3) adaptuje się istniejącą zabudowę, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) decyzję o likwidacji bądź adaptacji istniejącego garażu pozostawia się do rozstrzygnięć na etapie projektowania realizacyjnego;
- 5) realizacja budynków powinna być poprzedzona szczegółowymi badaniami gruntowo-wodnymi, których wyniki określą warunki posadowienia projektowanej zabudowy;

- 6) wysokość budynków max. trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym; dachy strome, o kącie nachylenia połaci 30 * 45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną w kolorze ciemno - czerwonym;
- 7) w elewacjach stosować materiały tradycyjne: cegła, kamień, drewno, tynki;
- 8) ogrodzenie działki od strony ulic publicznych nie wyższe niż 1,50 m; należy wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp.; zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 9) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 11,00 m od istniejącego krawężnika jezdni ulicy Rataja i 4,00 m od granicy działki od strony ulicy Krzywej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 10) zaleca się sytuowanie budynków na granicy działki jako obiektów bliźniaczych pod warunkiem spełnienia przez oba budynki następującego warunku: w pasie o szerokości 3 m od granicy, przez którą budynki są przylegające, mają one jednakowy wymiar równoległy do tej granicy i jednakową wysokość;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy -max. 0,5;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynna w obrębie działki - min. 30%.

§ 12.1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem 2KD D o podstawowym przeznaczeniu pod komunikację kołową -istniejąca ulica Krzywa.

2. dla terenu , o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,00 m;
- 2) szerokość jezdni 5,00 m.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe.

§ 13. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzicy w rejonie ulic Rataja i Krzywej zawarte w zmianach planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzicy (zatwierdzone Uchwałą Nr 496/XLVIII/98 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 28 maja 1998 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzicy zatwierdzonego zarządzeniem nr 11 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 17.02.1975r.) w granicach terenu objętego niniejszą zmianą planu.

§ 14. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zdzisław Napiórkowski