

**UCHWAŁA NR XIV/182/03**  
**RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY**  
**z dnia 18 grudnia 2003r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego cz. miasta Nidzica w rejonie ulic Rataja, Kościuszki, 3-go Maja i Kraszewskiego.**

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 113 poz. 984 i Nr 130 poz.1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717).**Rada Miejska w Nidzicy uchwala, co następuje:**

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego cz. miasta Nidzica w rejonie ulic Rataja, Kościuszki, 3-go Maja i Kraszewskiego w granicach oznaczonych na rysunku planu (zał. nr 1) zgodnych z uchwałą intencyjną Rady miejskiej w Nidzicy Nr XLIII/429/2002 z dnia 07 lutego 2002 r.
2. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały
  - 2) rysunku planu w skali 1: 500, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) rysunek do publikacji został zmniejszony.
3. Do niniejszego planu dołącza się prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik nr 2 - niepublikowany.

**§ 2**

Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona w wysokości 0 % ( słownie zero procent).

**§ 3**

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny istniejących i projektowanych garaży;
  - 2) tereny projektowanych ulic o znaczeniu ogólnomiejskim;
  - 3) tereny istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej;
  - 4) tereny istniejących ogródków działkowych i zieleni;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
  - 6) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych wypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji.

**§ 4**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone;
  - 2) projektowana oś ulicy klasy zbiorczej;

- 3) linie wewnętrznego podziału;
  - 4) obowiązująca linia zabudowy;
  - 5) granica zabudowy;
  - 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
  - 7) budynki adaptowane;
  - 8) budynki przeznaczone do rozbiórki;
  - 9) budynki posiadające walory kulturowe, objęte ochroną konserwatorską;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulatem i mogą być zmieniane na następujących warunkach:
- 1) układ jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań mogą podlegać zmianom pod warunkiem zachowania miejsc włączeń oraz oznaczonych na rysunku planu wjazdów przy zachowaniu ustalonej szerokości w liniach rozgraniczających i przebiegu osi ulicy klasy zbiorczej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
  - 2) linie rozgraniczające oznaczone jako orientacyjne, które rozgraniczają teren ulicy klasy zbiorczej dzielą ten teren na etapy realizacji i mogą być korygowane w projektach budowlanych;
  - 3) linie rozgraniczające oznaczone jako orientacyjne, które rozgraniczają tereny o jednorodnej funkcji wrysowane na granicy terenu objętego planem są liniami teoretycznymi.
  - 4) linie rozgraniczające oznaczone jako orientacyjne, które rozgraniczają teren ciągu pieszego od terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkalno – usługową mogą być korygowane w zależności od możliwości terenowych.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, 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 planu 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) **budynku adaptowanym** - należy przez to rozumieć budynek istniejący do zachowania. Budynki adaptowane mogą podlegać rozbiórce, odbudowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i modernizacji łącznie ze zmianą funkcji na zgodną z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem warunków zawartych w § 9 i zachowaniem zasad kształtowania zabudowy zawartych w § 10 oraz ustaleniach dla danego terenu; w stosunku do budynków adaptowanych znajdujących się w pierzei ulicy nie dopuszcza się rozbudowy kondygnacji parteru w kierunku ulicy;
- 7) **budynki przeznaczone do rozbiórki** – należy przez to rozumieć budynki, które nie są adaptowane i nie mają do nich zastosowania ustalenia zawarte w pkt. 6;
- 8) **granicy zabudowy** – należy przez to rozumieć teren na którym można sytuować budynki, bez konieczności zabudowy całego terenu; granicę zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną; odnosi się ona do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować całą długość rzutu odpowiedniej elewacji budynku i odnosi się do pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter). Nie wyklucza to stosowania wnęk i pilastrów o głębokości (grubości) nie większej niż 15 cm z warunkiem, że żaden z elementów elewacji nie przekracza obowiązującej linii zabudowy.

## § 6

**W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:**

- 1) klasyfikacja funkcjonalno - techniczna ulic;
- 2) przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających;

- 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; Ilość miejsc parkingowych programować w odniesieniu do: powierzchni użytkowej (handel), miejsc konsumpcyjnych (gastronomia), ilości zatrudnionych (biura), użytkowników jednorazowych (wystawy, urządzenia sportowe);
- 4) sytuowanie miejsc dla samochodów mieszkańców bądź właścicieli obiektów w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję w formie garaży wbudowanych lub miejsc postojowych;
- 5) w odniesieniu do obiektów adaptowanych ustalenia zawarte w pkt. 3 i 4 należy stosować w miarę możliwości terenowych;
- 6) zarezerwowanie pasa do układania urządzeń telekomunikacyjnych przy budowie nowych lub przebudowie istniejących ulic;
- 7) w przypadku przebudowy i modernizacji ulic i podjazdów przewidzieć wymianę zużytych urządzeń infrastruktury technicznej w porozumieniu z dysponentem sieci.

## § 7

### **W zakresie infrastruktury technicznej ustala się jako obowiązujące:**

- 1) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz podłączenia wszystkich obiektów do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z modernizowanych i projektowanych ulic, parkingów i placów utwardzonych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z istniejących ciepłowni lub źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny publiczne, od której w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa;
- 8) przyłącza elektroenergetyczne wyłącznie kablowe;
- 9) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci.

## § 8

### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:**

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów szczegółowych;
- 2) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg, placów i przejść pieszych;

## § 9

### **W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się jako obowiązujące:**

- 1) uzgadnianie projektu zagospodarowania terenu (działki) odnoszących się do terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych (rozbudowa, odbudowa, przebudowa, nadbudowa i modernizacja) dotyczących budynków oznaczonych na rysunku planu jako budynki posiadające walory kulturowe objęte ochroną konserwatorską.

## § 10

### **W zakresie kształtowania zabudowy ustala się jako obowiązujące:**

- 1) indywidualne projektowanie budynków w nawiązaniu do historycznej zabudowy danego rejonu w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
- 2) nakaz stosowania dachów stromych o kącie nachylenia połaci  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$  krytych dachówką ceramiczną lub materiałem o zbliżonych walorach estetycznych w kolorze ciemnoczerwonym o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 3) poziom posadowienia parteru obiektów nowych o funkcji usługowej należy przyjmować z uwzględnieniem wymagań osób niepełnosprawnych – bez stosowania specjalnych urządzeń technicznych służących pokonaniu zmiany poziomu;
- 4) budynki garażowe parterowe z płaskim dachem, murowane; boksy garażowe stanowiące jeden zespół muszą mieć jednakową wysokość i kolor oraz być wykonane w jednej technologii.

## **Rozdział II**

### **Przepisy szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.**

#### **§ 11**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MU-1** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1;
  - 2) adaptuje się istniejące budynki i funkcje; zakres możliwych przekształceń wg § 5 pkt 6;
  - 3) maksymalna wysokość nowych budynków 3 kondygnacje;
  - 4) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
  - 5) istniejące budynki usytuowane w pierzei ulicy Kościuszki objęte są ochroną konserwatorską, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2;
  - 6) nowy budynek w pierzei ulicy Kościuszki należy sytuować na obowiązującej linii zabudowy i musi on się stykać ze ścianą istniejącego budynku; gabaryty projektowanego budynku, forma dachu wystrój elewacji muszą nawiązywać do budynków sąsiednich zlokalizowanych na tej samej działce w pierzei ulicy;
  - 7) obsługa komunikacyjna istniejącym wjazdem z ulicy Kościuszki;
  - 8) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych i wymagających raportu oddziaływania na środowisko
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) nieuciążliwa działalność gospodarcza i usługowa;
  - 3) budynki garażowe i gospodarcze niezbędne dla pełnienia funkcji podstawowej.

#### **§ 12**

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MU-2** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkalno-usługową.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1;
  - 2) adaptuje się istniejące budynki i funkcje; zakres możliwych przekształceń wg § 5 pkt 6;
  - 3) budynki położone częściowo na terenie przeznaczonym pod ulicę zbiorczą adaptuje się do czasu realizacji tej ulicy w docelowych parametrach;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje;
  - 5) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
  - 6) istniejące budynki usytuowane w pierzei ulicy Kościuszki objęte są ochroną konserwatorską, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2;
  - 7) nie ustala się obowiązującej linii zabudowy i granicy zabudowy; odległości od granicy działki i zabudowy należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi;
  - 8) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem Kw-2 oraz przez teren KS-1;
  - 9) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych i wymagających raportu oddziaływania na środowisko.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) nieuciążliwa działalność gospodarcza i usługowa;
  - 3) budynki garażowe i gospodarcze niezbędne dla pełnienia funkcji podstawowej

### § 13

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkalno-usługową.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) teren stanowi część istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej;
  - 2) adaptuje się istniejące budynki i funkcje; zakres możliwych przekształceń wg § 5 pkt 6;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych i wymagających raportu oddziaływania na środowisko
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) nieuciążliwa działalność gospodarcza i usługowa.

### § 14

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) teren położony w strefie B ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 1;
  - 2) adaptuje się istniejący budynek i funkcje; zakres możliwych przekształceń wg § 5 pkt 6;
  - 3) istniejący budynek objęty jest ochroną konserwatorską, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt 2;
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 15

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN** o podstawowym przeznaczeniu pod zielenią urządzoną.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) istniejące obiekty garażowe do likwidacji;
  - 2) zakaz zabudowy
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

### § 16

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **EC** o podstawowym przeznaczeniu pod kotłownię
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
  - 1) adaptuje się istniejący obiekt i funkcje;
  - 2) możliwa jest rozbudowa kotłowni bez powiększania działki.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:
  - 1) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

## § 17

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **TE** przeznaczony pod istniejącą stację transformatorową adaptowaną.

## § 18

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Z** o podstawowym przeznaczeniu pod zieleń urządzonej.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

**ZP-1** - Adaptuje się istniejące ogrody.  
Zakaz zabudowy.  
Docelowo teren urządzać jako zieleń parkową ogólnomiejską.

**ZP-2** - Adaptuje się istniejące ogrody działkowe wraz z istniejącymi obiektami budowlanymi. Zakres możliwych zmian wg § 5 pkt.6.  
Zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych.  
Docelowo teren urządzać jako zieleń parkową ogólnomiejską.

## § 19

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ** o podstawowym przeznaczeniu pod ulicę klasy zbiorczej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 25,00 m;
  - 2) szerokość jezdni 7,00 m
3. Ponadto dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

**1KZ** - Teren przewidziany pod realizację w pierwszym etapie ulicy w parametrach dojazdowej. Na tym etapie należy wykonać jezdnię, której oś będzie miała przebieg docelowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

**2KZ** - Teren przewidziany pod drugi etap realizacji ulicy w parametrach ulicy klasy zbiorczej. Adaptuje się istniejące budynki, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, do czasu realizacji tej ulicy w parametrach docelowych. Istniejące boksy garażowe przeznacza się do rozbioru, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zakaz wznoszenia nowych budynków za wyjątkiem budynków dla których wydano ważne decyzje administracyjne;

**3KZ** - Rezerwa terenu pod ulicę klasy zbiorczej. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren użytkować w sposób dotychczasowy. Zakaz wznoszenia nowych budynków.

**3KZ +Kx** - Rezerwa terenu pod ulicę klasy zbiorczej. Do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem teren zagospodarować jako ciąg pieszy ogólnodostępny o szerokości w liniach rozgraniczających 6.00m.

## § 20

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kw** o podstawowym przeznaczeniu pod ulice wewnętrzne.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

**Kw-1** - Istniejąca ulica wewnętrzna adaptowana.

**Kw-2** - Ulica wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 5,00 m, poprowadzona śladem istniejącego wjazdu na posesję, projektowana dla obsługi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i MU-2.

## § 21

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx** o podstawowym przeznaczeniu pod ciągi piesze z zielenią towarzyszącą.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

**Kx-1** - Projektowany ciąg pieszy ogólnodostępny szerokości 6,00 m

- Kx-2** - Projektowany ciąg pieszy ogólnodostępny szerokości 1,50 m. Dopuszcza się lokalne zwężenie w zależności od warunków terenowych

## § 22

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ks** o podstawowym przeznaczeniu pod garaże.
2. Dla poszczególnych terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- KS-1** - Adaptuje się istniejące garaże, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zasady kształtowania nowych garaży wg. § 10 pkt.4  
Szczegółowa lokalizacja nowych boksów garażowych pokazana na rysunku planu nie jest elementem obowiązującym. Układ garaży może być zmieniony jeżeli projekt zagospodarowania terenu będzie obejmował cały teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi.

- KS-2** - Adaptuje się istniejące garaże, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zakaz wznoszenia nowych boksów garażowych.

- KS-3** - Adaptuje się istniejące garaże, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Zasady kształtowania nowych garaży wg. § 10 pkt.4

## ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

**§ 23** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica zatwierdzonego Zarządzeniem Nr 11 Wojewody Olsztyńskiego z dnia 17 lutego 1975r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym WRN nr 2 poz. 10 z 1975r., ze zmianami, odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

**§ 24** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nidzica.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Zdzisław Napiórkowski