

## UCHWAŁA NR XLII/451/2009

Rady Miejskiej w Nidzicy

z dnia 27 sierpnia 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej w miejscowości Tatary, gmina Nidzica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237, Nr 220 poz. 1413)

Rada Miejska w Nidzicy uchwala, co następuje:

### ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1.1. Po zapoznaniu się z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej w miejscowości Tatary, gmina Nidzica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje trzy odrębne obszary: tereny położone na północ i północny wschód od zabudowy wsi Tatary przy granicy z miastem Nidzica oraz teren przylegający od strony południowej do istniejącej zabudowy wsi, w granicach zgodnych z Uchwałą Nr LII/535/2006 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obrębie Tatary, gmina Nidzica oraz z oznaczeniami na rysunku planu.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunków planu w skali 1 : 1000, stanowiących załączniki nr 1A, 1B i 1C do uchwały;
- 3) stwierdzenia zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej;
- 3) tereny komunikacji;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek;
- 8) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania;
- 10) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

**§ 3.** Na terenie objętym planem nie występują potrzeby szczególnych regulacji dotyczących:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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 elementarnego;
- 4) granice opracowania.

2. Linie wewnętrznego podziału, oznaczone na rysunku planu, wskazują możliwość podziału na działki oraz stanowią ilustrację zasad podziału i nie są obowiązujące.

3. Oznaczenia liniowe urządzeń sieciowych oraz lokalizację stacji transformatorowej podano orientacyjnie do spreycyzowania na etapie realizacji.

4. Linie rozgraniczające oznaczone jako orientacyjne wyznaczają teren pod projektowany węzeł drogowy i mogą podlegać korektom na etapie projektu budowlanego przebudowy drogi krajowej. Linie te tracą moc obowiązującą jeżeli wybrany zostanie inny wariant przebiegu drogi krajowej i rezerwa stanie się zbędna.

**§ 5.** Ilekroć 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) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) powierzchni terenu biologicznie czynnej, kondygnacji nadziemnej, wysokości zabudowy - należy przyjąć definicje zawarte w przepisach odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 5) nieprzekraczalnej linii 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, wykusze, schody zewnętrzne mogą tę granicę przekroczyć nie więcej niż 0,5 m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale III niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 10<sup>0</sup>;
- 7) prostych, złożonych bądź skomplikowanych warunkach gruntowych – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych, dotyczących ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, dla których nie jest wymagane opracowanie raportu oddziaływania na środowisko;
- 9) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Przepisy dotyczące całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające ochrony bądź rewaloryzacji;
- 2) ogrodzenia działek wzdłuż dróg należy wykonać z materiałów tradycyjnych tzn. kamień, cegła, drewno, metaloplastyka o jednakowej wysokości - nie więcej jak 1,50 m;
- 3) od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

**§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1) teren objęty planem nie jest objęty prawnymi terytorialnymi formami ochrony przyrody;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku należy przyjąć dla terenów oznaczonych symbolem MU jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych; teren oznaczony symbolem U nie jest chroniony przed hałasem;
- 3) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania dróg i placów;
- 4) obowiązuje zakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych nowej zabudowy wysokoemisyjnych systemów grzewczych, wpływających znacząco negatywnie na jakość powietrza, stosownie do przepisów odrębnych.
- 5) gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej zgodnie z zasadami określonymi w gminnym programie gospodarki odpadami; nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.

**§ 8. ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

- 1) przestrzeń publiczną stanowią tereny przeznaczone pod drogi publiczne, oznaczone symbolami A-7KDL, C-7KDL, C-8KDL i C-9KDD.
- 2) na terenach wymienionych w pkt 1 obowiązuje:
  - a) lokalizacja reklam w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z zarządcą ulicy; wyklucza się umieszczania reklam w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych i w sposób utrudniający ich odczytanie;
  - b) ulice klasy lokalnej należy realizować z pasem zieleni oddzielającej jezdnię od chodnika.

**§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:** w granicach opracowania nie występują udokumentowane geologiczne złoża kopalin, ewidencjonowane w Krajowym Bilansie Zasobów Kopalin, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 1) w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
  - a) ustala się generalną zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
  - c) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni w Nidzicy;
  - d) wody opadowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych t.j. z dróg i placów utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej poprzez separatory, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; pozostałe wody opadowe należy zagospodarować na terenie działki własnej;
  - e) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej w Nidzicy;
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł, zgodnie z warunkami dysponenta sieci; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi prowadzonymi w pasach drogowych do projektowanych budynków przez szafki kablowo – pomiarowe zlokalizowane w ogrodzeniach działek;
  - g) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych;
  - h) linie telekomunikacyjne należy realizować jako podziemne;

- i) uzyskanie warunków technicznych od dysponentów sieci na etapie projektu budowlanego;
  - j) w przypadku kolizji istniejących linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych z projektowanym zainwestowaniem należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy;
  - k) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, urzędowania stanowisk pracy i składowania materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,50 m od skrajnego przewodu linii 15 kV;
  - l) prace budowlano - montażowe w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych muszą być wykonywane zgodnie z przepisami szczegółowymi w sprawie bezpieczeństwa pracy przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych z jednoczesnym uwzględnieniem, iż w przypadku zaistnienia potrzeby prowadzenia prac w odległości mniejszej niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, linia będzie musiała być wyłączona na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) w rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym - drogą krajową nr 7 - docelowo poprzez układ ulic miejskich i projektowane węzły – „Litwinki”, (skrzyżowanie drogi krajowej nr 7 z drogą powiatową nr 1538N ul. Olsztyńska) oraz „Tatary”, (skrzyżowanie drogi S7 z istniejącą drogą krajową nr 7), do czasu przebudowy drogi krajowej powiązanie z drogą krajową poprzez istniejący układ drogowy;
  - b) obsługa komunikacyjna działek z dróg klasy lokalnej, klasy dojazdowej i wewnętrznych; wyklucza się obsługę działek bezpośrednio z drogi krajowej nr 7;
  - c) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję;
  - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 dom; dla funkcji produkcyjnych i usługowych należy zapewnić minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników, w zależności od specyfiki produkcji lub usług.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem teren należy użytkować wyłącznie w sposób dotychczasowy, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale III uchwały nie stanowią inaczej.

### Rozdział III

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek, szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości.

#### Załącznik 1A

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
A-1MN, A-2MN, A-3MN, A-4MN	<p>1. Przeznaczenie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>b) Dopuszczalne: usługi nieuciążliwe, sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> <p>2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) W części terenu występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w przypadku sytuowania obiektów budowlanych na terenie o złożonych warunkach gruntowych, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.</li> <li>b) Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek gospodarczy lub garażowy.</li> <li>c) Usługi należy realizować jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.</li> <li>d) Parametry budynków mieszkalnych <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m;</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} + 45^{\circ}</math>; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym;</li> <li>- rzędna parteru max. 0,70 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku; w przypadku sytuowania garażu w kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie tej wartości do 1,00 m;</li> </ul> <p>e) Parametry budynków gospodarczych i garażowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna,</li> <li>- dachy strome o kącie nachylenia i pokryciu zbliżonym jak budynku mieszkalnego; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.</li> </ul> <p>f) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki.</p> <p>g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 50% powierzchni działki.</p> <p>3. Zasady i warunki podziału nieruchomości</p> <p>a) Ustala się następujące parametry działek zabudowy jednorodzinnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>;</li> <li>- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;</li> <li>- kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej - <math>85^{\circ} + 90^{\circ}</math>.</li> </ul> <p>b) W wypadku działki przyległej do zewnętrznego łuku drogi, wymaganą szerokość frontu działki należy uzyskać w miejscu sytuowania elewacji frontowej budynku o funkcji podstawowej.</p>
A-5ZP, A6ZP	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>a) Podstawowe: zieleń urządzona.</p> <p>b) Dopuszczalne: ogrody przydomowe, obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów wymienionych w pkt 1 lit. b.</p> <p>3. Zasady i warunki podziału nieruchomości: teren może być podzielony na działki w taki sposób, aby wydzielone części terenu stanowiły funkcjonalną i geometryczną całość z działką zabudowy jednorodzinnej.</p>
A-7KDL	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>a) Podstawowe: komunikacja kołowa – droga gminna klasy lokalnej.</p> <p>b) Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 20,00m, szerokość jezdni 6,00 m.</p>
A-8KDW, A-9KDW, A-11KDW	<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>a) Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna.</p> <p>b) Dopuszczane: sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 10,00 m, szerokości jezdni 5,00.</p>
A-10KDW	<p>1. Przeznaczenie:</p> <p>a) Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna.</p> <p>b) Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 6,00 m.</p>

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
B-1MU	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>a) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>b) Dopuszczalne: zabudowa usługowa, sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek</p> <p>a) Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz budynki garażowe i gospodarcze związane z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu. Dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe.</p> <p>b) Uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.</p> <p>c) Parametry budynków mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m;</li> <li>- dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} + 45^{\circ}</math>; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą falowaną, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym;</li> <li>- rzędna parteru max. 0,70 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku; w przypadku sytuowania garażu w kondygnacji podziemnej budynku dopuszcza się zwiększenie tej wartości do 1,00 m;</li> </ul> <p>d) Parametry budynków mieszkalno-usługowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,00 m;</li> <li>- dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} + 45^{\circ}</math>; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą falowaną, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym;</li> <li>- rzędna parteru max. 0,70 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku; w przypadku sytuowania garażu w kondygnacji podziemnej budynku dopuszcza się zwiększenie tej wartości do 1,00 m;</li> </ul> <p>e) Parametry budynków usługowych, gospodarczych i garażowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna,</li> <li>- dachy strome o kącie nachylenia i pokryciu zbliżonym jak budynku mieszkalnego; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;</li> </ul> <p>e) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;</p> <p>f) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 40% powierzchni działki.</p> <p>2. Zasady i warunki podziału nieruchomości</p> <p>Ustala się następujące parametry działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m.</li> </ul>
B-2U	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>a) Podstawowe: zabudowa usługowa</p> <p>b) Dopuszczalne: mieszkanie właściciela bądź zarządcy</p>

	<p>2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek</p> <p>a) Uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.</p> <p>b) Teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu; objekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi muszą być projektowane i budowane w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami. Ustalenie to obowiązuje tylko w przypadku jeśli zostanie wybrany wariant przebiegu drogi krajowej przez teren 1KK.</p> <p>c) Parametry budynków</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość 9,50 m;</li> <li>- nie ustala się formy dachu; przy zastosowaniu dachu stromego kąt nachylenia połaci w przedziale <math>30^{\circ} + 40^{\circ}</math>.</li> </ul> <p>c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;</p> <p>d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 40% powierzchni działki</p> <p>3. Zasady i warunki podziału nieruchomości</p> <p>Ustala się następujące parametry działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m,</li> </ul>
B-3MU	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>a) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</p> <p>b) Dopuszczalne: zabudowa usługowa, sieci infrastruktury technicznej.</p> <p>2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek</p> <p>a) W części terenu występują złożone warunki gruntowe, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu; w przypadku sytuowania obiektów budowlanych na terenie o złożonych warunkach gruntowych, na etapie projektu budowlanego kategorię geotechniczną oraz rodzaj dokumentacji (geotechnicznej lub geologiczno – geotechnicznej) należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych.</p> <p>b) Teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu; objekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi muszą być projektowane i budowane w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami. Ustalenie to obowiązuje tylko w przypadku jeśli zostanie wybrany wariant przebiegu drogi krajowej przez teren 1KK.</p> <p>c) Adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcje. W ramach adaptacji możliwe jest przystosowanie istniejących budynków lub obiektów budowlanych do aktualnych potrzeb użytkownika. Przystosowanie to może wiązać się z przebudową, rozbudową, odbudową budynku oraz zmianą sposobu użytkowania budynku lub obiektu budowlanego, pod warunkiem, że nowa funkcja jest zgodna z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu. Wyklucza się nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego.</p> <p>d) Uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.</p> <p>e) Parametry budynków mieszkalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m;</li> <li>- dachy strome dwu lub wielopołaciowe; kąt nachylenia połaci dachowych <math>30^{\circ} + 45^{\circ}</math>; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą fałdową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym;</li> </ul>

	<p>f) Parametry budynków usługowych, gospodarczych i garażowych</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość maksymalnie 6,00 m;</li> <li>- dachy strome o kącie nachylenia i pokryciu analogicznym jak budynku mieszkalnego, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;</li> </ul> <p>f) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki.</p> <p>g) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 40% powierzchni działki.</p> <p>3. Zasady i warunki podziału nieruchomości</p> <p>Ustala się następujące parametry działek budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m,</li> </ul>
B-4K	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>Podstawowe: infrastruktura techniczna – istniejąca przepompownia ścieków.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejący obiekt.</p>
B-5KDL	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>Podstawowe: komunikacja kołowa - fragment projektowanej ulicy miejskiej klasy lokalnej przebiegający śladem istniejącej drogi gospodarczej.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu:</p> <p>Ulica ta w stanie istniejącym nie może być włączona do istniejącej drogi krajowej. Po modernizacji drogi krajowej nr 7, co wiąże się ze zmianą jej przebiegu na tym odcinku, ulica ta będzie mogła być włączona do układu miejskiego poprzez ulicę Sienkiewicza.</p>

#### Załącznik 1C

Symbol terenu elementarnego	ustalenia
C-1KK	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>Podstawowe: komunikacja kołowa – teren stanowiący rezerwę pod budowę wiaduktu drogowego nad drogą ekspresową S7.</p> <p>2. Zasady zagospodarowania terenu</p> <p>a) Do czasu wyboru trasy przebiegu obwodnicy i uzyskania decyzji środowiskowej teren elementarny musi być użytkowany w sposób dotychczasowy tzn. rolniczo. Dopuszcza się lokalizację parkingów, które będą musiały być rozebrane z chwilą przystąpienia do przebudowy drogi krajowej na koszt inwestora.</p> <p>b) Obowiązuje zakaz trwałego zainwestowania oraz lokalizowania sieci uzbrojenia technicznego.</p> <p>3. Jeżeli po uzyskaniu decyzji środowiskowej przebiegu drogi krajowej nr 7 teren ten będzie zbędny dla jej przebudowy, należy go zagospodarować łącznie z terenem elementarnym oznaczonym symbolem C-2U i będą obowiązywać ustalenia jak dla terenu C-2U.</p>
C-2U	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>a) Podstawowe: zabudowa usługowa</p> <p>b) Dopuszczalne: – zabudowa produkcyjno-wytwórcza, mieszkanie właściciela bądź zarządcy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.</p> <p>W ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego możliwa jest lokalizacja obiektów usługowych i produkcyjnych. Oba rodzaje przeznaczenia, podstawowe i dopuszczalne mogą występować łącznie lub być traktowane zamiennie. Mieszkanie właściciela bądź zarządcy może być realizowane w formie budynku jednorodzinnej.</p>



	<p>2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</p> <p>a) Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu; objekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi muszą być projektowane i budowane w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami. Ustalenie to obowiązuje tylko w przypadku jeśli zostanie wybrany wariant przebiegu drogi krajowej przez teren 1KK.</p> <p>b) Uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.</p> <p>c) Od strony drogi krajowej nr 7 pas terenu szerokości 10,00 m zagospodarować zielenią wysoką. Ustalenie to obowiązuje tylko w przypadku, jeśli droga krajowa nr 7 będzie przebudowywana bez istotnej zmiany jej przebiegu.</p> <p>d) Funkcje mieszkalne należy lokalizować w części działki przyległej do drogi klasy dojazdowej lub lokalnej.</p> <p>e) Parametry budynków</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość 9,50 m;</li> <li>- nie ustala się formy dachu; przy zastosowaniu dachu stromego kąt nachylenia połaci w przedziale <math>30^{\circ} + 40^{\circ}</math>.</li> </ul> <p>f) W obrębie działki min. 20 % powierzchni terenu powinno stanowić powierzchnię biologicznie czynną.</p> <p>g) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki.</p> <p>3. Zasady i warunki podziału nieruchomości</p> <p>Ustala się następujące parametry działek budowlanych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość frontu działki – 30,00 m,</li> <li>- kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej - <math>85^{\circ} + 90^{\circ}</math></li> </ul>
C-3U, C-4U	<p>1. Przeznaczenie</p> <p>a) Podstawowe: zabudowa usługowa</p> <p>b) Dopuszczalne: mieszkanie właściciela bądź zarządcy</p> <p>2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek</p> <p>a) Uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.</p> <p>b) Teren znajduje się w sąsiedztwie drogi krajowej i mogą występować na nim przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu; objekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi muszą być projektowane i budowane w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami. Ustalenie to obowiązuje tylko w przypadku jeśli zostanie wybrany wariant przebiegu drogi krajowej przez teren 1KK.</p> <p>c) Parametry budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość 9,50 m;</li> <li>- nie ustala się formy dachu; przy zastosowaniu dachu stromego kąt nachylenia połaci w przedziale <math>30^{\circ} + 40^{\circ}</math>.</li> </ul> <p>c) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki.</p> <p>d) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 40% powierzchni działki.</p>

	<p>4. Zasady i warunki podziału nieruchomości</p> <p>Ustala się następujące parametry działek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>;</li> <li>- minimalna szerokość frontu działki – 20,00 m;</li> <li>- kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej - 85<sup>0</sup> + 90<sup>0</sup></li> </ul>
C-5MU, C-6MU	<p>1. Przeznaczenie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.</li> <li>b) Dopuszczalne: zabudowa usługowa, sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> <p>2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Na jednej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy oraz budynki garażowe i gospodarcze związane z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu.</li> <li>b) Uciążliwość obiektów musi się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.</li> <li>c) Nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na terenie C-5MU od strony drogi wewnętrznej dotyczy budynku mieszkalnego. Budynki usługowe, gospodarcze i garażowe mogą tę linię przekroczyć z warunkiem zachowania odległości od granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.</li> <li>d) Parametry budynków mieszkalnych: <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,00 m;</li> <li>- dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> + 45<sup>0</sup>; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą falldową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym;</li> <li>- rzędna parteru max. 0,70 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku; w przypadku sytuowania garażu w kondygnacji podziemnej budynku dopuszcza się zwiększenie tej wartości do 1,00 m;</li> </ul> </li> <li>e) Parametry budynków mieszkalno-usługowych <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość max. dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10,00 m;</li> <li>- dachy strome dwu lub wielopłociowe; kąt nachylenia połaci dachowych 30<sup>0</sup> + 45<sup>0</sup>; pokrycie dachówką ceramiczną lub blaszaną ew. blachą falldową, gontem bitumicznym w kolorze czerwonym, brązowym lub ciemnozielonym;</li> <li>- rzędna parteru max. 0,70 m w odniesieniu do projektowanego poziomu terenu w najwyższym jego punkcie na obwodzie budynku; w przypadku sytuowania garażu w kondygnacji podziemnej budynku dopuszcza się zwiększenie tej wartości do 1,00 m;</li> </ul> </li> <li>f) Parametry budynków usługowych, gospodarczych i garażowych <ul style="list-style-type: none"> <li>- wysokość jedna kondygnacja użytkowa nadziemna,</li> <li>- dachy strome o kącie nachylenia i pokryciu zbliżonym jak budynku mieszkalnego; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;</li> </ul> </li> <li>g) Maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;</li> <li>h) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 40% powierzchni działki</li> <li>i) Zasady i warunki podziału nieruchomości</li> </ul> <p>Ustala się następujące parametry działek:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- minimalna szerokość frontu działki – 22,00 m,</li> <li>- kąt położenia granicy działki w stosunku do drogi obsługującej - 85<sup>0</sup> + 90<sup>0</sup></li> </ul>
C-7KDL, C-8KDL	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Podstawowe: komunikacja kołowa – droga gminna klasy lokalnej.</li> <li>b) Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> </li> <li>2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 20,00m, szerokość jezdni 6,00 m</li> </ol>
C-9KDD	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Podstawowe: komunikacja kołowa – droga gminna klasy dojazdowej.</li> <li>b) Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> </li> <li>2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 15,00 m, szerokość jezdni 6,00 m.</li> </ol>
C-10KDW	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przeznaczenie <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Podstawowe: komunikacja kołowa – droga wewnętrzna.</li> <li>b) Dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej.</li> </ul> </li> <li>2. Parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.</li> </ol>

#### ROZDZIAŁ IV Przepisy końcowe.

§ 13. W granicach opracowania planu inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest budowa dróg publicznych, gminnych klasy dojazdowej i lokalnej oraz rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 14. W granicach planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy jest rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 15. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w następujących wysokościach:

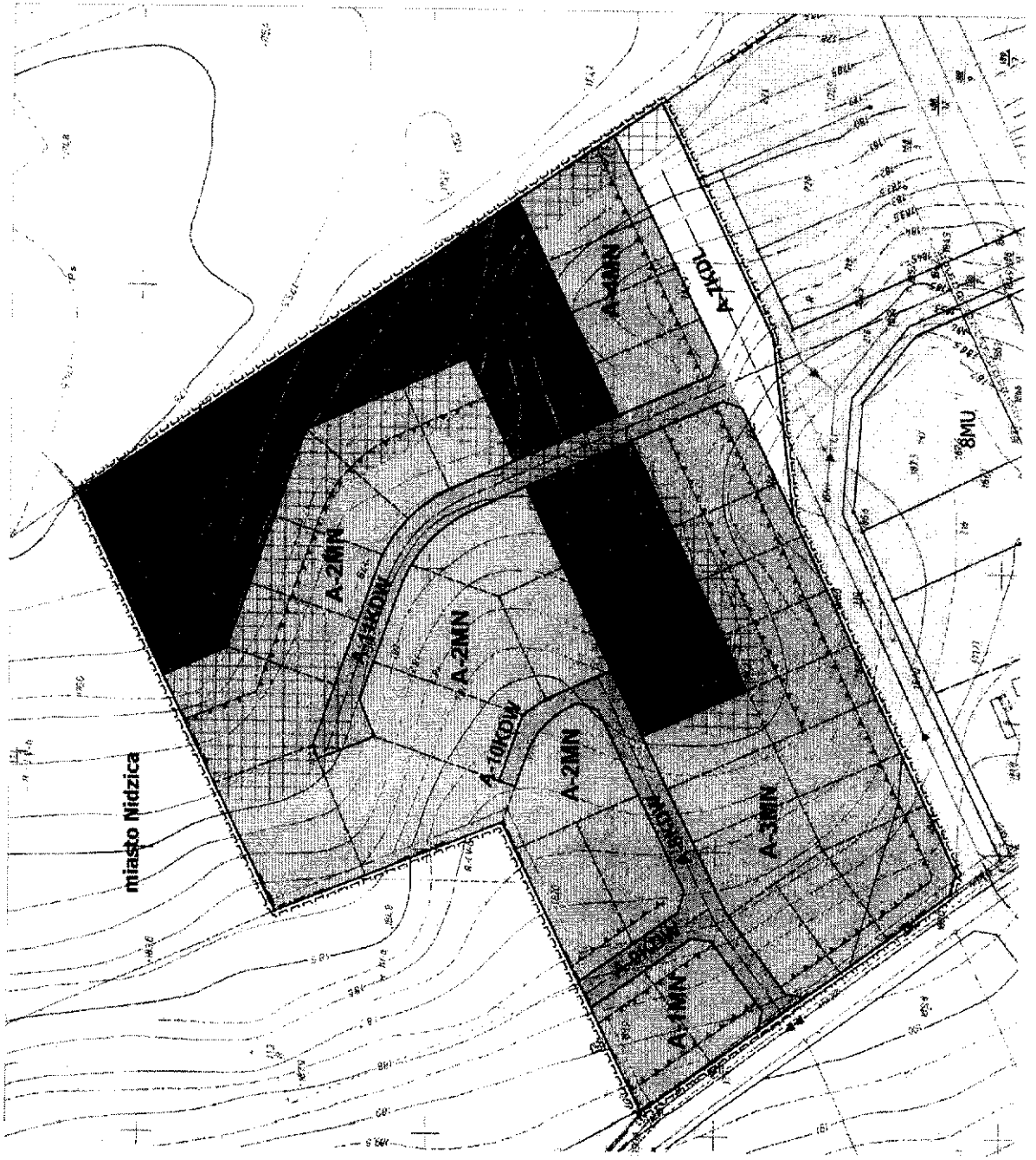
Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
A-1MN, A-2MN, A-3MN, A-4MN, B-1MU, B-2U, B-3MU, C-1KK, C-2U, C-3U, C-4U, C-5MU, C-6MU	30%
A-8KDW, A-9KDW, A-10KDW, A-11KDW, C-10KDW	10%
B-4K, B5KDL, C-7KDL, C-8KDL, C-9KDD,	Nie ma zastosowania

§ 16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
Stanisław Paliński





**LEGENDA:**

**I. OZNACZENIA OGÓLNE**

- linia ograniczenia
- linia rozgraniczająca
- linia wewnętrznej podzieli
- skrajnie zewnętrzna linia zabudowy
- linia przelotowa

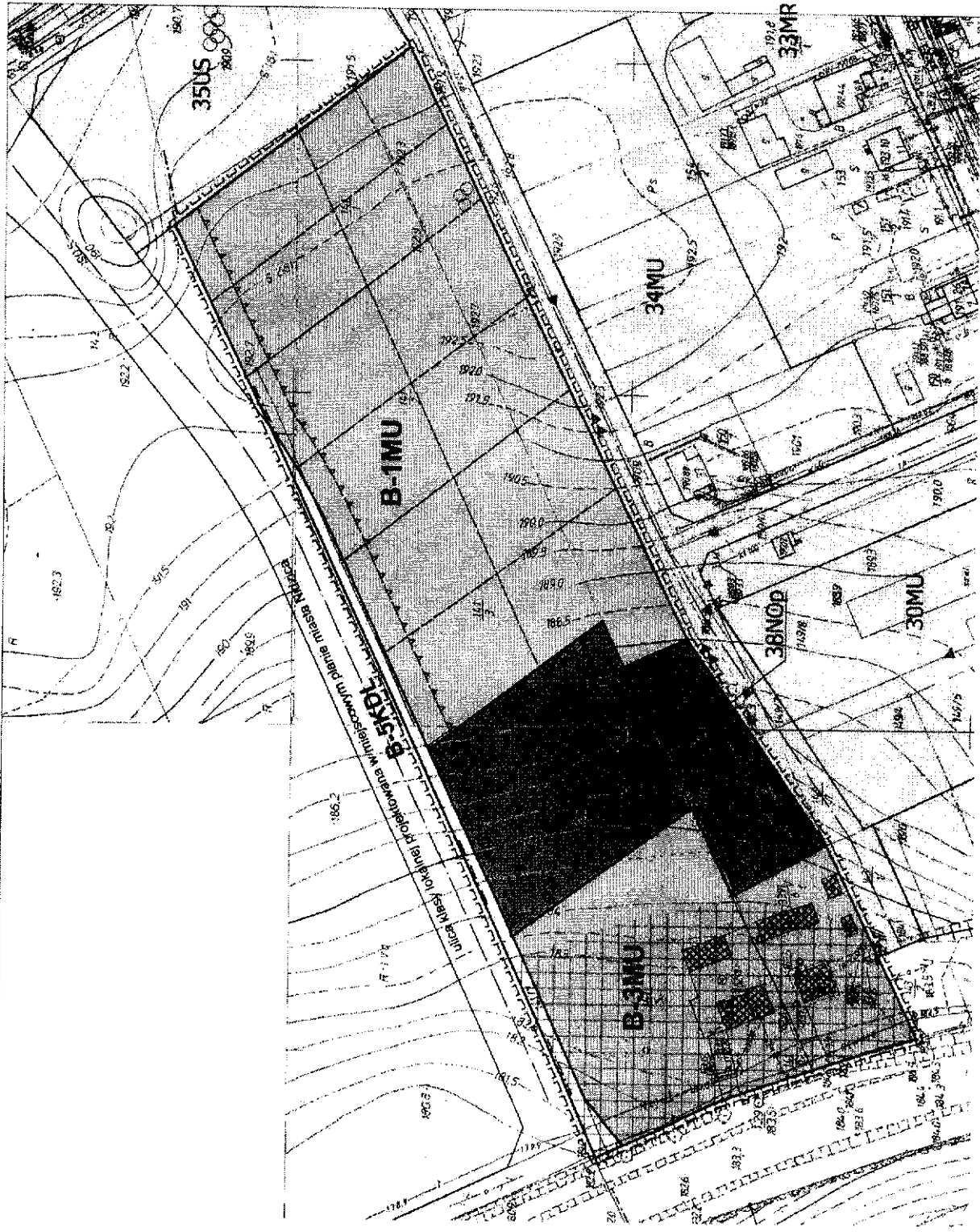
**II. PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- tereny zabudowy mieszkaniowej
- teren parkowy
- tereny sportowe
- tereny rekreacyjne

linia czołowy obrzeżający teren miejscowy

Dr 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m 80m 90m 100m

	<b>MIEJSKOTY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI TATARY, GMINA NIDZICA</b> skala 1: 1000	
	Urząd Miejski w Nidzicy ul. Wolności 24 17-100 Nidzica Nidzica, woj. warmińsko-mazurski Nidzica, woj. warmińsko-mazurski Nidzica, woj. warmińsko-mazurski Nidzica, woj. warmińsko-mazurski	Projektant: mgr inż. Andrzej Kozłowski mgr inż. Andrzej Kozłowski mgr inż. Andrzej Kozłowski mgr inż. Andrzej Kozłowski



**LEGENDA:**

**I. OZNACZENIA OGÓLNE**

- granicę opracowania
- linia rozgraniczająca
- linia wewnętrznej podziału
- ▨ nieprzeznaczalna linia zabudowy
- ▧ istniejące
- szerokość 200m od istniejącej drogi
- ▧ teren o złoonych warunkach gruntowych

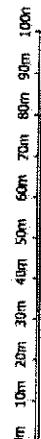
**II. PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- B-1MU - budowy mieszkalno-usługowej
- B-3MU - budowy usługowej
- B-3NU - pownia ścieków
- B-3MR - lokalna

**III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- linia telekomunikacyjna
- linia wodociąg
- projekt kanalizacji sanitarnej grawitacyjna
- projekt kanalizacji sanitarnej tłocznej

teren objęty obowiązującym planem miejscowym



	<b>MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI TATARZY, GMINA NADZICA</b> skala 1 : 1000	
	opracowanie: mgr inż. arch. Tomasz Ostrowski - Rychter mgr inż. inż. arch. i inż. arch. Jacek Kozłowski	wykonanie w 1/2 mgr inż. arch. Marek Mielżyński w Rychter mgr inż. arch. Jacek Kozłowski



Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XLII/451/2009  
Rady Miejskiej w Nidzicy  
z dnia 27 sierpnia 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Tatarach, gmina Nidzica

**Stwierdzenie zgodności**

ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy  
mieszkaniowej i usługowej w Tatarach, gmina Nidzica ze Studium uwarunkowań i  
kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i  
zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)  
stwierdza się, że rozwiązania zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Tatarach, gmina Nidzica zgodne  
są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Nidzica.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Paliński



Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XLII/451/2009  
Rady Miejskiej w Nidzicy  
z dnia 27 sierpnia 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Tatarach, gmina Nidzica

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenie uwag do projektu planu**

Do projektu w/w planu nie wniesiono żadnych uwag. W związku z tym rozstrzygnięcie, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), nie ma zastosowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Paliński





Załącznik nr 4

do Uchwały Nr XLII/451/2009  
Rady Miejskiej w Nidzicy  
z dnia 27 sierpnia 2009 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Tatarach, gmina Nidzica

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z  
zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stwierdza się, że w miejscowości Tatary sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna są realizowane na podstawie Uchwały Nr XIX/148/2007 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 28 grudnia 2007 r. sprawie: uchwalenia budżetu gminy Nidzica.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Paliński

