

Projekt

z dnia 17 lutego 2020 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ NIDZICY

Jacek Kosmała

**UCHWAŁA NR⁶.....
RADY MIEJSKIEJ W NIDZICY**

z dnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz Uchwały Nr VII/81/2019 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica, Rada Miejska w Nidzicy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 55 ha w obrębie Załuski, w granicach 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 : 2000, 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 są:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów / tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) tereny na poszerzenie istniejących dróg publicznych, powiatowej i gminnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, § 5 uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, § 6 uchwały;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, § 7 uchwały;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, § 8 uchwały;
- 7) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnie zagrożenia powodzią, obszarów osuwania

się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, § 9 uchwały;

- 8)szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, § 10 uchwały;
- 9)zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, § 11 uchwały;
- 10)spół sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, § 12 uchwały;
- 11)przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, § 13 uchwały;
- 12)stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, § 14 uchwały;
- 13)określenie inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, § 15 uchwały;
- 14)określenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, § 16 uchwały;

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

§ 3. 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)przeznaczenie terenu wyrażone symbolem;
- 3)granica terenu objętego planem.

§ 4. 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: przeznaczenie dopuszczalne może występować tylko łącznie z przeznaczeniem podstawowym zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 4)terenie biologicznie czynnym - należy przyjąć definicję zawartą 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; nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć następująco: żaden element budynku nie może przekroczyć tej linii;
- 6)wysokości – należy przez to rozumieć pionowy wymiar pomiędzy poziomem terenu w rozumieniu przepisów odrębnych a odpowiednio wierzchem kalenicy lub stropodachu nad ostatnią kondygnacją lub najwyższym położonym punktem obiektu;
- 7)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 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 o wysokości max. 2,00 m.
- 3)Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych na całej długości.

4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały ponadto określone poprzez ustalenie linii zabudowy, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- 1) Teren objęty planem nie jest chroniony przed hałasem.
- 2) Teren objęty planem znajduje się poza prawnymi formami ochrony przyrody.
- 3) W nowo instalowanych systemach grzewczych należy stosować rozwiązania o wysokiej sprawności energetycznej, polegające na stosowaniu technologii wysokosprawnych energetycznie, wykorzystujące również w możliwie najwyższym stopniu odnawialne źródła energii, stosownie do przepisów odrębnych.
- 4) Gromadzenie odpadów stałych w granicach działki własnej. Zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. Nie dopuszcza się utylizacji i składowania odpadów na terenie działki własnej.
- 5) Zasady kształtowania krajobrazu zostały określone poprzez ustalenie gabarytów zabudowy oraz formy ogrodzeń, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad sytuowania budynków.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują obiekty objęte ochroną lub wymagające ochrony.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren na poszerzenie drogi powiatowej i dróg gminnych.
- 2) Na terenie wymienionym w pkt 1) ustala się zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych; lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej regulowane jest przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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) Na dzień uchwalenia planu audyt krajobrazowy województwa warmińsko-mazurskiego nie został sporządzony. W związku z tym wyniki audytu krajobrazowego nie mogą być uwzględnione w niniejszym planie.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie przewiduje się procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) ścieki technologiczne należy oczyszczać przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - d) wody deszczowe z terenów przemysłowych oraz dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu przewidzianym przepisami odrębnymi, należy odprowadzić do odbiornika lub do studni chłonnych;
 - e) zaopatrzenie w wodę z wodociągu; przy realizacji sieci wodociągowych należy przewidzieć realizację hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- f) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących źródeł; przyłączanie odbiorców do sieci elektroenergetycznej odbywać się będzie zgodnie z zasadami Prawa Energetycznego; rozprowadzenie energii elektrycznej liniami kablowymi; dopuszcza się stosowanie indywidualnych odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- h) przyłączanie odbiorców do sieci telekomunikacyjnej będzie następowało zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 6 pkt 3);
- j) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych; po zaistnieniu technicznych możliwości, zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- k) ustala się generalną zasadę prowadzenia nowych i przebudowywanych sieci uzbrojenia terenu:
- dopuszcza się lokalizację sieci na terenach działek budowlanych; należy je prowadzić w sposób jak najmniej ograniczający możliwości zainwestowania działki;
 - realizacja sieci infrastruktury technicznej wyłącznie jako podziemnych, z wyłączeniem linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia;
- l) inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, można lokalizować na całym terenie objętym planem, jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi;
- m) w przypadku kolizji istniejących sieci z planowanym zainwestowaniem, należy je przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- n) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2)W rozwiązaniach komunikacji ustala się jako obowiązujące:
- a) powiązanie z układem zewnętrznym, drogą krajową nr 7 poprzez drogę wewnętrzną gminną (działka nr 25/1);
- b) obsługa komunikacyjna działek z przyległych do terenu objętego planem dróg gminnych;
- c) wyklucza się obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z drogi powiatowej;
- d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrysie działki przeznaczonej pod inwestycję; dla funkcji produkcyjnych i usługowych, należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej lub proporcjonalnie 35 miejsc na 100 zatrudnionych lub użytkowników;
- e) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy, programować i realizować następująco:
- 1 miejsce parkingowe - jeżeli liczba wszystkich stanowisk wynosi $\div 15$;
 - 2 miejsca parkingowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi $16 \div 40$;
 - 3 miejsca parkingowe - jeżeli liczba stanowisk wynosi $41 \div 100$;
 - jeśli stanowisk jest więcej niż $100 \div 4$ proc.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania - nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. Ustalenia dotyczące przeznaczenia, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Symbol terenu elementarnego	Ustalenia
-----------------------------	-----------

1P/U	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.</p> <p>2.Przeznaczenie dopuszczalne: sieci i obiekty infrastruktury technicznej w tym odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100kW.</p> <p>3.W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest lokalizacja obiektów produkcyjnych i usługowych, za wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Oba rodzaje przeznaczenia, zabudowa przemysłowa i usługowa mogą występować łącznie lub być traktowane zamiennie.</p> <p>4.Odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100kW mogą być realizowane na całym terenie objętym planem, pod warunkiem że strefa ochronna będzie zawarta w granicach planu.</p> <p>5.Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:</p> <p>a)nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>b)udział terenu biologicznie czynnego - minimum 15% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>c)powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>d)minimalna intensywność zabudowy – 0,00 dla działki budowlanej;</p> <p>e)maksymalna intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;</p> <p>f>wysokość zabudowy:</p> <p>- wysokość budynków max. 30,00 m;</p> <p>- wysokość pozostałych obiektów budowlanych max. 50 m;</p> <p>g)forma dachu dowolna;</p> <p>h)minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10 000 m².</p>
2KD	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – pas terenu na poszerzenie drogi powiatowej 1538N.</p> <p>2.Szerokość pasa drogowego łącznie z istniejącą drogą powiatową –15,00 m.</p> <p>3.Klasa drogi – lokalna.</p>
3KD, 4KD	<p>1.Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – pas terenu na poszerzenie drogi gminnej.</p> <p>2.Szerokość pasa drogowego łącznie z istniejącą drogą gminną –15,00 m.</p> <p>3.Docelowa klasa drogi – dojazdowa.</p>

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

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

§ 15. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy jest utrzymanie i przebudowa dróg gminnych, sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej.

§ 16. W granicach opracowania planu inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jest przebudowa i utrzymanie drogi powiatowej.

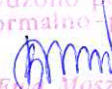
§ 17. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy

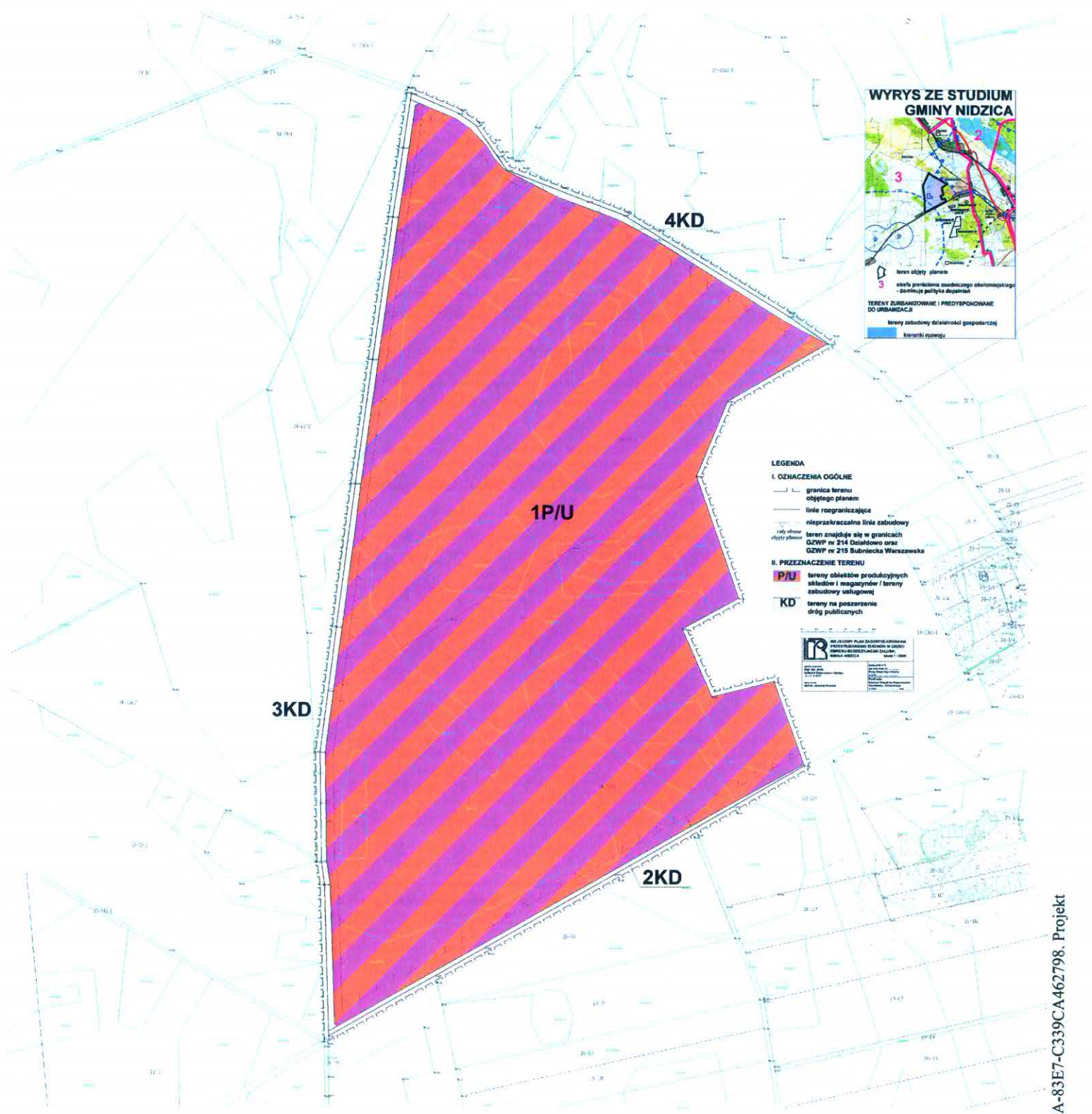
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

KIEROWNIK WYDZIAŁU
Technologii Inwestycyjnego

Halina Pietrkowska

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Ewa Moszczyńska
RADCA PRAWNY



- LEGENDA**
- I. OZNACZENIA OGÓLNE**
- granicz terenu objętego planem
 - linie rozgraniczające
 - nieprzekraczalna linia zabudowy teren znajdujący się w granicach GZWP nr 214 Działkowo oraz GZWP nr 215 Sublecka Warszawa
- II. PRZEZNACZENIE TERENU**
- P/U** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów / tereny zabudowy usługowej
 - KD** tereny na poszerzenie dróg publicznych



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Miejska w Nidzicy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica rozstrzyga, co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica oraz w obowiązkowym terminie do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Rada Miejska w Nidzicy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica rozstrzyga, co następuje:

W granicach uchwalanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należącymi do zadań własnych gminy jest utrzymanie i przebudowa dróg gminnych, sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej.

Zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizowane będą przez Gminę oraz przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży ich rozwój. Podstawą do przyjęcia zadań do realizacji będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej. Terminy realizacji będą ustalone w Wieloletniej Prognozie Finansowej. Inwestycje będą realizowane w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie inwestycji będzie się odbywać ze środków własnych gminy, ze środków pozabudżetowych oraz poprzez udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień cywilnoprawnych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

UZASADNIENIE

Rada Miejska podjęła uchwałę Nr VII/81/2019 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 28 lutego 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w części obrębu geodezyjnego Załuski gmina Nidzica. Burmistrz Nidzicy realizując uchwałę Rady Miejskiej zlecił sporządzenie projektu miejscowego planu, w którym pokazano sposób zagospodarowania terenów ujętych w uchwale o przystąpieniu. Na terenie wskazanym na załączniku graficznym nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono zasady jego zagospodarowania. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczono budowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowę usługową, wyznaczono również pasy na poszerzenie dróg publicznych. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego istnieje możliwość budowy sieci, obiektów infrastruktury technicznej w tym odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 KW. Przeznaczenie terenów zostało określone zgodnie z kierunkiem rozwoju określonym w Studium.

TERENNIK WIELKOPOLSKI
Techniczno-Inwestycyjny
Halina Piotrkowska

