

UCHWAŁA nr LII/538/2006
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 31 sierpnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu działki nr 288/75, obręb Waszulki, Gmina Nidzica

Na podstawie: art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, zm.: z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441), oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128) i art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art.34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492 i z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587)

Rada Miejska w Nidzicy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica” uchwalonego uchwałą nr XXVI/226/2000 z dnia 16 czerwca 2000 roku Rady Miejskiej w Nidzicy uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 288/75, obręb Waszulki, Gmina Nidzica.
2. Obszar objęty planem o powierzchni łącznie około 37,50 ha obejmuje działkę geodezyjną o numerze 288/75, obręb Waszulki, Gmina Nidzica.

§ 2.

1. Integralną częścią uchwały jest:
 - 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:
 - 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne. Przepisy ogólne zawierają m.in. wyjaśnienie zasad konstrukcji planu oraz definicje terminów użytych w planie;
 - 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
 - 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
 - 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego;
 - 5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
 - 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **budynki zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:
 - a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
 - b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
 - c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;
- 2) **dostęp do terenu**:

a) dostęp ogólny (teren, obiekt ogólnodostępny) – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby,

b) dostęp publiczny – należy przez to rozumieć dostęp do terenu (obiektu) nielimitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren (do obiektu) o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie spełniającej warunki o charakterze organizacyjnym (np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, dostęp w określonym celu) lub finansowym (np. bilety wstępu, ustalone opłaty za korzystanie z terenu czy obiektu);

3) funkcje usługowe (usługi) – należy przez to rozumieć:

a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),

b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,

c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako działalność usługowa a nie produkcyjna, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, tapicer, itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;

- oraz inna działalność usługowa prowadzona na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej

4) funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne): należy przez to rozumieć: usługi przewodnickie, usługi hotelarskie, oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym. **Usługi hotelarskie** rozumiane są jako krótkotrwale, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Usługi hotelarskie mogą być świadczone:

a) w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,

b) w innych obiektach, spełniających wymogi przepisów o usługach turystycznych;

5) funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa) – należy przez to rozumieć:

a) budynki jednorodzinne, to jest budynki wolnostojące albo budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Budynek jednorodzinny stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość, dopuszcza się w nim wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

b) wielorodzinne,

c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

d) zabudowa letniskowa – obiekty przeznaczone do rekreacji indywidualnej tzn. do okresowego wypoczynku,

- wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową nie są budynki w zabudowie zagrodowej;

6) front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

7) kompozycja:

a) **obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno -estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny,

b) **zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, zasad podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych,

c) **zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);

8) kondygnacja – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą

przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0m, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacja lub kotłownia gazowa;

a) kondygnacja nadziemna – należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną nad nią kondygnację;

b) kondygnacja podziemna – należy przez to rozumieć kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

9) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,

- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,

11) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

12) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

13) **reklama** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, rozróżnia się dwa rodzaje nośników reklamowych:

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną;

14) **obiekt budowlany jest to:**

a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,

b) budowla stanowiąca całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami,

c) obiekt małej architektury,

d) tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;

15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

16) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć w szczególności budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych;

17) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż określone w planie przeznaczenie terenu, dopuszczony na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;

18) **biogrupy** – zadrzewienia w formie szpalerów, zwarte grupy drzew, grupy zieleni i krzewów o zróżnicowanym składzie gatunkowy z przewagą gatunków liściastych odpowiednich geograficznie i siedliskowo;

19) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych materiałów elewacyjnych trwałych o wysokiej jakości, np. kamień naturalny, ceramika, masy sztukatorsko – tynkarskie, inne materiały uzyskiwane dzięki tradycyjnym technologiom rzemieślniczym.

§ 4.

1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem zawierają:

1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych;
 - 4) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych zawierają:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej;
 - 6) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. „opłaty planistycznej”).
 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów systemów komunikacji zawierają:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) ustalenie stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 5.

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.
2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem adresowym, gdzie określa się położenie terenu elementarnego, przeznaczenie terenu, kolejny numer terenu elementarnego.
3. Dla terenów wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu tj. tereny elementarne lub różnych zasadach zagospodarowania tj. tereny wydzielen wewnątrznych, ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.
4. Liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzielen wewnątrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzielen wewnątrznych.
5. Każdy teren wydzielenia wewnątrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych zasadach zagospodarowania oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem adresowym. Numer adresowy składa się z oznaczeń cyfrowych i literowych. Oznaczenie terenu wydzielenia wewnątrznego zawiera:
 - 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnątrznego jest położony;
 - 2) oraz numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie.

§ 6.

1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:
 - 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego;
 - 2) granica administracyjna miasta;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) oznaczenie terenów, w tym:
 - a) sposób oznaczenia terenu elementarnego,
 - b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnątrznego;
 - 6) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
 - a) UU – tereny zabudowy usługowej,

- b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - c) ZP - tereny zieleni urządzonej,
 - d) US – tereny sportu i rekreacji,
 - e) PL – teren plaży trawiastej,
 - f) WR – teren rekreacyjnego zbiornik wodnego,
 - 7) wewnętrzny układ drogowy: ulice i ciągi piesze
 - a) KD.W. – dojazd,
 - b) KX - przejście piesze;
 - 8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zamknięcie kompozycyjne,
 - b) oś widokowa z zamknięciem kompozycyjnym,
 - c) ciąg widokowy,
 - d) projektowany szpaler drzew;
 - 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 10) system infrastruktury technicznej:
 - a) istniejący wodociąg,
 - b) istniejąca kanalizacja sanitarna,
 - c) K – projektowana przepompownia ścieków,
 - d) istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15kV,
 - e) E – projektowana stacja transformatorowa,
 - f) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od linii SN.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Ustala się następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania i ochrony zasobów i walorów środowiska dla terenu objętego planem:
 - 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje: budowa kanalizacji sanitarnej dla projektowanej zabudowy, wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bez przyłączenia do sieci kanalizacyjnej,
 - 2) w zakresie ochrony powietrza i emisji hałasu:
 - a) produkcja ciepła winna się odbywać się w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła,
 - b) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;
 - 3) w zakresie ochrony biosfery i krajobrazu: utrzymanie możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strukturze przestrzennej całego obszaru.
2. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.
3. Teren objęty planem nie znajduje się w granicach obszaru objętego prawną ochroną przyrody.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary będące w ewidencji zabytków WKZ.

§ 9.

Ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych

1. W ciągach komunikacyjnych należących do wewnętrznego układu drogowego obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

§ 10.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Na terenie objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

§ 11.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości.

§ 12.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Obowiązuje zakaz wydzielenia jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
2. Obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielenia nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Od strony dróg dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych.

§ 13.

Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą ulice dojazdy, ciągi piesze oznaczone na rysunku planu, obowiązują następujące zasady wydzielenia dróg wewnętrznych:
 - 1) dla obsługi co najmniej 4 nowych działek budowlanych obowiązuje wydzielenie dojazdu jako elementu wewnętrznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości drogi w liniach rozgraniczających min. 8m;
 - 2) dla obsługi nie więcej niż 3 nowych działek budowlanych obowiązuje wydzielenie dojazdu jako elementu wewnętrznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających min. 5m;
 - 3) obsługa komunikacyjna 1 działki nie wymaga wydzielenia dojazdu;
 - 4) w przypadku nieprzejezdnego zakończenia dojazdu, obowiązuje lokalizacja na jego zakończeniu placu do zawracania o wymiarach minimum 12,5m na 12,5m;
2. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
 - 1) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej;
 - 2) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej budynku do 150 m² 2 miejsca postojowe na działce; w przypadku adaptacji na cele mieszkaniowe istniejących budynków o innej funkcji lub realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce ustalony wskaźnik przelicza się odpowiednio na ilość budynków,
 - b) dla pozostałych form zabudowy mieszkaniowej 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej budynku powyżej 150 m² obowiązuje zapewnienie dodatkowo miejsc postojowych w ilości 1 miejsce postojowe na każde kolejne 40 m² powierzchni całkowitej budynku,
 - d) dla innych obiektów nie mniej niż 1 miejsce na 40m² powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na trzech zatrudnionych;
 - 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się lokale usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m².

§ 14.

Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) linie rozgraniczające dojazdów i przejść pieszych oraz linie zabudowy i pasy techniczne infrastruktury ustalone w planie, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń istniejących:
 - a) w wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych pasach technicznych,
 - b) w liniach rozgraniczających ulic i dojazdów, po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,

- c) wzdłuż ulic i dojazdów, w pasach terenu wyznaczonych przez ustalone w planie linie zabudowy,
 - d) na innych terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania;
- 3) dla pasów technicznych rezerwuje się tereny określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych i oznaczone na rysunku planu.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy będzie się odbywać z istniejącego ujęcia wody położonego przy ul. Wyborskiej poza obszarem planu poprzez wybudowaną sieć wodociągową o układzie pierścieniowo – promienistym;
 - 3) wodę dla celów p.poż. zapewnia się z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty oraz istniejących zbiorników p.poż.
3. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
- 1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej;
 - 2) ścieki z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzane będą lokalną kanalizacją grawitacyjno pompową do istniejącej kanalizacji tłocznej w miejscu jej rozprężenia przy skrzyżowaniu ul. Wyborskiej i ul. Żeromskiego, przy czym przewiduje się budowę dwóch lokalnych przepompowni ścieków położonych w terenach elementarnych oznaczonych jako MU.03 oraz MU.09.
4. Ustala się następujące zasady budowy systemu kanalizacji deszczowej:
- 1) na terenach projektowanej zabudowy przewiduje się budowę systemu kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki deszczowe z terenów zabudowy do istniejących rowów oraz do istniejących cieków;
 - 2) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg mogą być zebrane w system kanalizacji deszczowej lub mogą być odprowadzane do ziemi poprzez rowy za wyjątkiem terenu elementarnego MU.05 gdzie obowiązuje zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń;
 - 3) wody opadowe na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane w granicach własnej działki;
 - 4) system kanalizacji deszczowej powinien być wyposażony w niezbędne, wynikające z przepisów prawa, urządzenia i rozwiązania chroniące środowisko;
 - 5) na wprowadzenie ścieków deszczowych do środowiska (rowów, cieków) należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne;
 - 6) dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściwego gestora sieci melioracyjnej.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) do obsługi terenu objętego planem obowiązuje rozbudowa linii energetycznych średniego napięcia 15 kV oraz budowa dwóch stacji transformatorowych 15/0,4 kV usytuowanych w terenach elementarnych oznaczonych jako MU.04 oraz MU.09;
 - 2) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych poza wyznaczonymi w niniejszym planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej;
 - 3) budowę sieci SN i nn realizuje się:
 - a) w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej,
 - b) w liniach rozgraniczających dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
 - c) po innych trasach wynikających ze szczegółowych uzgodnień na etapie projektowania;
 - 4) dopuszcza się skablowanie istniejących linii napowietrznych 15 kV po uzyskaniu warunków od gestora sieci;
 - 5) zmianę przebiegu kolidujących z planowanym zainwestowaniem przebiegi sieci elektroenergetycznych średniego napięcia należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.
6. Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
7. Obowiązuje zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł.
8. Obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem. Regulamin gospodarki odpadami komunalnymi stałymi i płynnymi oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Nidzica określają stosowne uchwały Rady Gminy Nidzica.

§ 15.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego:
- a) zakaz nie dotyczy dotychczasowego wykorzystania terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,

- b) wyklucza się lokalizację zabudowy zagrodowej i innych budowli związanych z dotychczasowym rolniczym użytkowaniem terenu;
2. Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych znajdujących się na terenie planu

§ 16.

Ustalenia dla terenu **UU.01** o powierzchni 2,52 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej,

- 1) wyklucza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem związanych ze świadczeniem usług turystycznych;
- 2) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingu i pola namiotowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu, przy czym funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynków o funkcji usługowej;
- 4) obowiązuje rezerwa terenu dla pasa infrastruktury technicznej, oznaczona jako 01/1.1, granica pasa w odległości minimum 2,5m od kolektora kanalizacji sanitarnej tłocznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 3m, powierzchnia nośnika do 3m²;
- 2) obowiązuje lokalizacja obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne, na skrzyżowaniach ulicy Wyborskiej z dojazdem KD.W.03, które polega na wyróżnieniu widokowym przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu. Projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych stanowiących zamknięcia kompozycyjne realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) na granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.1 stanowiącego korytarz infrastruktury technicznej,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dojazdów KD.W.03 oraz KD.W.04,
 - c) w odległości 10m od zachodniej granicy terenu UU.01;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;
- 4) wysokość zabudowy: do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.;
- 5) geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych 25°-45°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - b) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;
- 6) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500 m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 30m,
 - c) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów, zmiany zagospodarowania w strefie należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 01/1.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 01/1.1.

5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z dojazdów oznaczonych jako KD.W.03 oraz KD.W.04;
- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 604, przebiegającej poza granicą planu.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości całego 30% dla terenu oznaczonego jako UU.01.

§ 17.

Ustalenia dla terenu **UU.02** o powierzchni 0,39 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- 1) wyklucza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem związanych ze świadczeniem usług turystycznych;
- 2) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingu i pola namiotowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu, przy czym funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynków o funkcji usługowej;
- 4) obowiązuje rezerwa terenu dla pasa infrastruktury technicznej, oznaczona jako 02/1.1, granica pasa w odległości 2,5m od kolektora kanalizacji sanitarnej tłocznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 3m, powierzchnia nośnika do 3m²;
- 2) obowiązuje lokalizacja obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne na skrzyżowaniu ulicy Wyborskiej z dojazdem KD.W.03, które polega na wyróżnieniu widokowym przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu. Projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych stanowiących zamknięcia kompozycyjne realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) na granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 02/1.1 stanowiącego korytarz infrastruktury technicznej,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako KD.W.03 oraz KD.W.05;
 - c) w odległości 15m od granicy z terenem elementarnym ZP.06,
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%;
- 4) wysokość zabudowy: do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.;
- 5) geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-45°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - b) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;
- 6) zasady podziału na działki
 - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500 m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 30m,
 - c) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. Zmiany zagospodarowania w strefie należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 02/1.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 01/1.1.

5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z dojazdów oznaczonych jako KD.W.03 oraz KD.W.05;

2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 604, przebiegającej poza granicą planu;
6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości całego 30% dla terenu oznaczonego jako UU.02.

§ 18.

Ustalenia dla terenu **MU.03** o powierzchni 1,17 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - 1) dla funkcji mieszkaniowej ustala się: dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku wolnostojącym;
 - 2) dla funkcji usługowej ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wyłącznie dla funkcji usług turystycznych w obiektach hotelarskich typu pensjonaty,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali wbudowanych o powierzchni lokalu nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) dopuszcza się funkcje usługowe jak rzemiosło usługowe oraz usługi komercyjne takie jak: handel, gastronomia oraz działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów;
 - 3) obowiązują rezerwa terenu oznaczona jako 03/1.1.K dla przepompowni ścieków.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** zakazuje się lokalizacji reklam.
- 3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - 1) ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości 15m od granicy z terenem elementarnym oznaczonym jako US.11,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako KD.W.01, KD.W.03 oraz KD.W.05,
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych do 5,5m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
 - 5) geometria dachu:
 - a) kształt dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 25°-45°,
 - b) kształt dachu dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy jedno i dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków garażowych i gospodarczych: 25°-45°,
 - c) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;
 - 6) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalnie 1 000m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 25 m,
 - c) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej oraz dojazdów do działek,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - 1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;
 - 2) na każdej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny lub usługowy;
- 5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:** obowiązuje obsługa komunikacyjna z dojazdów oznaczonych jako KD.W.01, KD.W.03 oraz KD.W.05,
- 6. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:
 - a) 0% dla terenów wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 03/1.1.K,
 - b) 30% dla pozostałego fragmentu terenu oznaczonego jako MU.03.

§ 19.

Ustalenia dla terenu **MU.04** o powierzchni 5,57 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

1) dla funkcji mieszkaniowej ustala się: dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku wolnostojącym;

2) dla funkcji usługowej ustala się:

a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wyłącznie dla funkcji usług turystycznych w obiektach hotelarskich typu pensjonaty,

b) dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali wbudowanych o powierzchni lokalu nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,

c) dopuszcza się funkcje usługowe jak rzemiosło usługowe oraz usługi komercyjne takie jak: handel, gastronomia oraz działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów;

3) obowiązuje rezerwa terenu dla stacji transformatorowej oznaczona jako 04/1.1.E.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu: w odległości 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako KD.W.01, KD.W.02, KD.W.03 oraz KD.W.04;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych do 5,5m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachu:

a) kształt dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 25°-45°,

b) kształt dachu dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy jedno i dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków garażowych i gospodarczych: 25°-45°,

c) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;

6) zasady podziału na działki:

a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalnie 1 000m²,

b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 25 m,

c) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej oraz dojazdów do działek,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;

2) na każdej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny lub usługowy.

5. Ustalenia ogólne obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z wewnętrznego układu

drogowego, tj. dojazdów oznaczonych jako KD.W.01, KD.W.02, KD.W.03 oraz KD.W.04.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

a) 0% dla terenu wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 04/1.1.E,

b) 30% dla pozostałego fragmentu terenu oznaczonego jako MU.04.

§ 20.

Ustalenia dla terenu **MU.05** o powierzchni 2,74 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

1) dla funkcji mieszkaniowej ustala się: dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku wolnostojącym;

2) dla funkcji usługowej ustala się:

a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wyłącznie dla funkcji usług turystycznych w obiektach hotelarskich typu pensjonaty,

b) dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali wbudowanych o powierzchni lokalu nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,

c) dopuszcza się funkcje usługowe jak rzemiosło usługowe oraz usługi komercyjne takie jak: handel, gastronomia oraz działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów;

3) obowiązuje rezerwa terenu dla pasa infrastruktury technicznej, oznaczona jako 05/1.1, granica pasa w odległości 2,5m od kolektora kanalizacji sanitarnej tłocznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zakazuje się lokalizacji reklam;

2) obowiązuje lokalizacja obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne na skrzyżowaniu ulicy Steffena - droga powiatowa, znajdująca się poza granicami planu) z dojazdem oznaczonym jako KD.W.01, które polega na wyróżnieniu widokowym przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu. Projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych stanowiących zamknięcia kompozycyjne realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

a) na granicy wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 05/1.1 stanowiącego korytarz infrastruktury technicznej,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako KD.W.01, KD.W.02 oraz KD.W.04 i drogi powiatowej – ulica Steffena,

c) w odległości 4m od pozostałych granic terenu elementarnego MU.05;

2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 50%;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.,

b) dla budynków garażowych i gospodarczych do 5,5m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;

5) geometria dachu:

a) kształt dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 25°-45°,

b) kształt dachu dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy jedno i dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków garażowych i gospodarczych: 25°-45°,

c) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;

6) zasady podziału na działki:

a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalnie 1 000m²,

b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 25 m,

c) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej oraz dojazdów do działek,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;

2) na każdej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny.

5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu:

a) z drogi powiatowej - ulicy Steffena, znajdującej się poza granicą planu,

b) z wewnętrznego układu drogowego, tj. dojazdów oznaczonych jako KD.W.01, KD.W.02 oraz KD.W.04.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu oznaczonego jako MU.05.

§ 21.

Ustalenia dla terenu **ZP.06** o powierzchni 0,95 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;

1) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe;

2) dopuszcza się lokalizację zagospodarowania niezbędnego do obsługi użytkowników plaży na terenie US.11;

3) obowiązuje rezerwa terenu dla pasa infrastruktury technicznej, oznaczona jako 06/1.1, granica pasa w odległości 2,5m od kolektora kanalizacji sanitarnej tłocznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego na zbiornik wodny oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenu kompozycją zieleni wysokiej.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80%;
- 2) wysokość dla obiektów o funkcjach wymienionych w ust.1: maksymalnie 5,5m;
- 3) zasady podziału na działki: dowolne.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcjach wymienionych w ust.1;
- 2) obowiązuje dostęp ogólny do terenu;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów, zmiany zagospodarowania w strefie należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 4) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 06/1.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 06/1.1.

5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z dojazdu oznaczonego jako KD.W.05;
- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 604;

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla całego terenu oznaczonego jako ZP.06.

§ 22.

Ustalenia dla terenu **UU.07** o powierzchni 0,35 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- 1) wyklucza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem związanych ze świadczeniem usług turystycznych;
- 2) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingu i pola namiotowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu, przy czym funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynków o funkcji usługowej;
- 4) obowiązuje rezerwa terenu dla pasa infrastruktury technicznej, oznaczona jako 07/1.1, granica pasa w odległości 2,5m od kolektora kanalizacji sanitarnej tłocznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 3m, powierzchnia nośnika do 3m².

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na granicy wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 07/1.1 stanowiącego korytarz infrastruktury technicznej,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako KD.W.05 oraz KD.W.06,
 - c) w odległości 10m od granicy z terenem ZP.06;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%;
- 4) wysokość zabudowy: do 12m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-45°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - b) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;
- 6) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500 m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 30m,

- c) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urzędzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV, w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów, zmiany zagospodarowania w strefie należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 3) na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 07/1.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 07/1.1.

5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z dojazdów oznaczonych jako KD.W.05 oraz KD.W.06;
- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 604, przebiegającej poza granicą planu.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości całego 30% dla terenu oznaczonego jako UU.07.

§ 23.

Ustalenia dla terenu **UU.08** o powierzchni 1,75 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- 1) wyklucza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem związanych ze świadczeniem usług turystycznych;
- 2) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingu i pola namiotowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu, przy czym funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynków o funkcji usługowej;
- 4) obowiązuje rezerwa terenu dla pasa infrastruktury technicznej, oznaczona jako 08/1.2, granica pasa w odległości 2,5m od kolektora kanalizacji sanitarnej tłocznej.
- 5) obowiązuje rezerwy terenu dla przejścia pieszego i ciek w wodnego oznaczonego jako 08/1.1.KX, o szerokości w liniach rozgraniczających minimalnie 18m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 3m, powierzchnia nośnika do 3m²;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego na zbiornik wodny oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) na linii rozgraniczającej wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 08/1.2,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających dojazdów oznaczonych jako KD.W.05 oraz KD.W.06,
 - c) w odległości 30m od linii rozgraniczających wydzielania wewnętrznego oznaczonego jako 08/1.1.KX;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
- 4) wysokość zabudowy: do 12m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 5) geometria dachu:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-45°,
 - b) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;
- 6) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500 m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 30m,
 - c) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;
- 2) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV docelowo do przebudowy, do czasu jej przebudowy w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 08/1.2 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 08/1.2.

5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z dojazdów oznaczonych jako KD.W.05 oraz KD.W.06;
- 2) wyklucza się lokalizację bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 604, przebiegającej poza granicą planu.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości całego 30% dla terenu oznaczonego jako UU.08.

§ 24.

Ustalenia dla terenu **MU.09** o powierzchni 2,75 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

- 1) dla funkcji mieszkaniowej ustala się: dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nie więcej niż 4 mieszkaniami w budynku wolnostojącym;
- 2) dla funkcji usługowej ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych wyłącznie dla funkcji usług turystycznych w obiektach hotelarskich typu pensjonaty,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług w formie lokali wbudowanych o powierzchni lokalu nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - c) dopuszcza się funkcje usługowe jak rzemiosło usługowe oraz usługi komercyjne takie jak: handel, gastronomia oraz działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 3) obowiązują rezerwy terenu:
 - a) oznaczona jako 09/1.1.K dla przepompowni ścieków,
 - b) oznaczona jako 09/1.2.E dla stacji transformatorowej,
 - c) oznaczonego jako 09/1.3 dla pasa infrastruktury technicznej, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu, granica pasa w odległości 2,5m od kanalizacji sanitarnej tłocznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerni lub szarości;
- 3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego na zbiornik wodny oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) na linii rozgraniczającej wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 09/1.3,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako KD.W.07,
 - c) w odległości 7 m od linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako KD.W.05,
 - d) w odległości 30m od granicy terenu elementarnego oznaczonego jako UU.08;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych do 10m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla budynków garażowych i gospodarczych do 5,5m, maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) geometria dachu:
 - a) kształt dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych 25°-45°,

- b) kształt dachu dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy jedno i dwuspadowe, kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków garażowych i gospodarczych: 25°-45°,
- c) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;
- 6) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalnie 1 000m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - d) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej;
- 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;
- 2) na każdej działce można lokalizować jeden budynek mieszkalny lub usługowy;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV docelowo do przebudowy, do czasu jej przebudowy w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia;
- 4) na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 09/1.3 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 09/1.3.

5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z dojazdów oznaczonych jako KD.W.05 oraz KD.W.07,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 604, przebiegającej poza granicą planu.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 0% dla terenów wydzielen wewnątrznych oznaczonych jako 09/1.1.K, 09/1.2.E,
- 2) 30% dla pozostałego fragmentu terenu oznaczonego jako MU.09.

§ 25.

Ustalenia dla terenu **UU.10** o powierzchni 1,61

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- 1) wyklucza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem związanych ze świadczeniem usług turystycznych;
- 2) wyklucza się lokalizację usług turystycznych w formie kempingu i pola namiotowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych jako towarzyszących podstawowemu przeznaczeniu terenu, przy czym funkcja ta nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynków o funkcji usługowej;
- 4) obowiązują rezerwy terenu:
 - a) oznaczona jako 10/1.1 dla pasa infrastruktury technicznej, o szerokości zgodnie z rysunkiem planu, granica pasa w odległości 2,5m od kanalizacji sanitarnej tłocznej,
 - b) oznaczona jako 10/1.2.KX dla przejścia pieszego o szerokości w liniach rozgraniczających minimalnie 5m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam z zachowaniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy i spełniających następujące wymogi: wysokość obiektu do 3m, powierzchnia nośnika do 3m²;
- 2) obowiązuje lokalizacja obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne osi widokowej z ulicy Wyborskiej znajdującej się poza granicą planu, które polega na wyróżnieniu widokowym przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu. Projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych stanowiących zamknięcia kompozycyjne realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 3) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew wzdłuż przejścia pieszego oznaczonego jako 10/1.2.KX.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) na linii rozgraniczającej wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 10/1.1,
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dojazdu oznaczonego jako KD.W.07,
 - c) w odległości 7 m od linii rozgraniczającej dojazdów oznaczonych jako KD.W.05 i KD.W.08,

- c) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej przejścia pieszego oznaczonego jako 10/1.2.KX;
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 0,3;
 - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;
 - 4) wysokość zabudowy: do 12m, maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe dla obiektu stanowiącego zamknięcie kompozycyjne dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp.;
 - 5) geometria dachu:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-45°, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - b) obowiązuje zachowanie jednakowej kolorystyki dachów, ograniczonej do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni czerni lub brązów;
 - 6) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość nowo wydzielanych działek: minimalna 1500 m²,
 - b) szerokość nowo wydzielanych frontów działek: minimalnie 30m,
 - c) ustalenie zawarte w lit. a) i b) nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń i obiektów stanowiących elementy infrastruktury technicznej,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
 - 7) lokalizacja zabudowy na granicy działki: zakazuje się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
- 1) na całym terenie zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu i mieszkańców;
 - 2) na terenie wydzielania wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu jako 10/1.1 obowiązuje ukształtowanie zieleni w formie zwartych grup drzew i krzewów (tzw. biogrupy), zajmujących min.75% powierzchni terenu 01/1.1.
- 5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej:**
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z dojazdów oznaczonych jako KD.W.07 i KD.W.05;
 - 2) wyklucza się lokalizację zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 604, przebiegającej poza granicą planu.
- 6. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości całego 30% dla terenu oznaczonego jako UU.10.

§ 26.

Ustalenia dla terenu **US.11** o powierzchni 15,20 ha

1. Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji;

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu jako wydzielania wewnętrzne 11/1.1.PL i 11/1.3.PL przeznaczony jest dla plaży trawiastej,
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe,
 - b) dopuszcza się obiekty niezbędne do obsługi użytkowników plaży oraz obiekty służące rekreacyjnemu wykorzystaniu zbiornika wodnego;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielanie wewnętrzne 11/1.2.PL przeznaczony jest dla plaży trawiastej,
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: ławki, zadaszone miejsca odpoczynku, wieże widokowe,
 - b) dopuszcza się obiekty niezbędne do obsługi użytkowników plaży oraz obiekty służące rekreacyjnemu wykorzystaniu zbiornika wodnego,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy i obiektów związanych z przystanią wodną i kąpieliskiem wodnym;
- 3) teren oznaczony na rysunku planu jako wydzielanie wewnętrzne 11/1.4.WR teren rekreacyjnego zbiornika wodnego, dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj.: molo, pomosty i inne obiekty służące rekreacyjnemu wykorzystaniu zbiornika wodnego;
- 4) rezerwa terenu oznaczonego jako 11/1.5 dla cieku wodnego i przejścia pieszego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) obowiązuje zachowanie niezakłóconego ciągu widokowego na zbiornik wodny i panoramę miasta Nidzica oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%;
- 2) wysokość obiektów o funkcjach wymienionych w ust.1:
 - a) na terenie 11/1.1.PL maksymalnie 3,5m,

b) na terenie 11/1.2.PL maksymalnie 5,5m,

c) na terenie 11/1.3.PL maksymalnie 3,5m.

3) zasady podziału na działki: dowolne.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na całym terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcjach wymienionych w ust.1;

2) obowiązuje dostęp publiczny do terenu zbiornika;

3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna SN 15 kV docelowo do przebudowy, do czasu jej przebudowy w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi o szerokości 14m, tj. po 7m na każdą stronę od osi słupów. W strefie wysokość zagospodarowania i usytuowanie obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej średniego napięcia.

5. Ustalenia obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu: z wewnętrznego układu drogowego, tj. dojazdów oznaczonych jako KD.W.01, KD.W.05 oraz KD.W.08.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu oznaczonego jako US.11.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego

§ 27.

Ustalenia dla terenu **KD.W.01** o powierzchni 1,39 ha

1. Przeznaczenie terenu: dojazd,

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimalnie 28m zgodnie z rysunkiem planu;

2) urządzenie jako ulica dojazdowa;

3) wyposażenie:

a) obowiązuje urządzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,

b) inne elementy wyposażenia dopuszcza się w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) obowiązuje zachowanie otwartego ciek wodnego biegnącego wzdłuż dojazdu i oznaczonego jako wydzielanie wewnętrzne 01/2.1.KD ;

2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) obiekty małej architektury: dopuszcza się,

b) nośniki reklamowe: zakazuje się lokalizacji reklam,

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania,

d) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) zasady lokalizacji zieleni:

a) bezpośrednio wzdłuż brzegów ciek wodnego oraz rowów melioracyjnych obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,

b) dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

3. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu oznaczonego jako KD.W.01.

§ 28.

Ustalenia dla terenów: **KD.W.02** o powierzchni 0,22 ha, **KD.W.03** o powierzchni 0,25 ha,

KD.W.04 o powierzchni 0,47 ha, **KD.W.05** o powierzchni 0,86 ha,

KD.W.06 o powierzchni 0,06 ha, **KD.W.07** o powierzchni 0,20 ha:

1. Przeznaczenie terenu: dojazd,

1) szerokość w liniach rozgraniczających minimalnie 10m zgodnie z rysunkiem planu;

2) urządzenie jak ulica dojazdowa;

3) wyposażenie:

a) obowiązuje urządzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,

b) inne elementy wyposażenia dopuszcza się w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) obiekty małej architektury: dopuszcza się,

b) nośniki reklamowe: zakazuje się lokalizacji reklam,

- c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania,
- d) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 2) zasady lokalizacji zieleni: dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.
- 3. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów oznaczonych jako KD.W.02, KD.W.03, KD.W.04, KD.W.05, KD.W.06, KD.W.07.

§ 29.

Ustalenia dla terenu **KD.W.08** o powierzchni 1,38 ha

- 1. Przeznaczenie terenu:** dojazd,
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) urządzenie jak ulica dojazdowa;
 - 3) wyposażenie:
 - a) obowiązuje urządzenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - b) inne elementy wyposażenia dopuszcza się w zależności od potrzeb po uzgodnieniu z zarządcą terenu.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:**
 - 1) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obiekty małej architektury: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: zakazuje się lokalizacji reklam,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: dopuszcza się sytuowanie o wysokości maksymalnej do 3,5m,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 2) zasady lokalizacji zieleni:
 - a) obowiązuje lokalizacja szpaleru drzew wzdłuż północnej granicy planu,
 - b) inną zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.
- 3. Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu oznaczonego jako KD.W.08.

Rozdział 5.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 30.

- 1. Ogólna powierzchnia obszaru objętego opracowaniem wynosi około 37,50 ha, w tym powierzchnia gruntów rolnych 31,1580 ha, w podziale na poszczególne rodzaje użytków: R IV b– 0,01 ha, R V – 0,10 ha, Ł IV – 31,5819 ha, Ps V– 3,1690 ha i W rowy – 1,45 ha.
- 2. Część gruntów o powierzchni 4,1527ha posiada zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzicy uchwalonego uchwałą nr 268/XXVI/96 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 13 czerwca 1996r.
- 3. Grunty rolne wymienione w ust.1. uzyskały zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze decyzją Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr OGR.6131-35/2006 z dnia 14.03.2006 r.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 31.

- 1. Na terenie objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzicy uchwalonego uchwałą nr 268/XXVI/96 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 13 czerwca 1996r.
- 2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zdzisław Napiórkowski

**Załącznik nr 2 do uchwały
Nr LII/538/2006
Rady Miejskiej w Nidzicy
z dnia 31 sierpnia 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu działki nr 288/75, obręb Waszulki, Gmina Nidzica**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nidzicy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Uchwałą nr XXXIX/404/05 z dnia 15 września 2005 roku Rada Miejska w Nidzicy przystąpiła do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 288/75, obręb Waszulki, Gmina Nidzica. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.06.2006r. do 02.07.2006r. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r Nr 80 poz. 717) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 17.07.2006 roku.

W ustawowym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 288/75, obręb Waszulki, Gmina Nidzica.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zdzisław Napiórkowski

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu działki nr 288/75, obręb Waszulki, Gmina Nidzica**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nidzicy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w §3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1)

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- a)zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b)zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c)zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy.

II. Uzbrojenie terenu

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

Obszary objęte planem zaopatrywane będą z wodę z miejskiej sieci wodociagowej. Z istniejącego ujęcia wody położonego przy ul. Wyborskiej poza obszarem planu poprzez wybudowaną sieć wodociagową o układzie pierścieniowo – promienistym.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

Założono pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie wszystkich ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej;

Ścieki z istniejącej i projektowanej zabudowy odprowadzane będą lokalną kanalizacją grawitacyjno pompową do istniejącej kanalizacji tłocznej w miejscu jej rozprężenia przy skrzyżowaniu ul. Wyborskiej i ul. Żeromskiego, przy czym przewiduje się budowę dwóch lokalnych przepompowni ścieków zlokalizowanych w obszarze planu w terenach elementarnych oznaczonych jako MU.03 (wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako 03/1.1.K), oraz MU.09 (wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu jako 09/1.1.K), .

3.Główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej

Na terenach projektowanej zabudowy przewiduje się budowę systemu kanalizacji deszczowej odprowadzającej ścieki deszczowe z terenów zabudowy do istniejących rowów oraz do istniejących cieków. Ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg mogą być zebrane w system kanalizacji deszczowej lub mogą być odprowadzane do ziemi poprzez rowy za wyjątkiem terenu elementarnego MU.05, gdzie obowiązuje zapewnienie należytej ochrony przed

przedstawianiem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń. Wody opadowe na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej mogą być odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowywane w granicach własnej działki. System kanalizacji deszczowej powinien być wyposażony w niezbędne, wynikające z przepisów prawa, urządzenia i rozwiązania chroniące środowisko. Na wprowadzenie ścieków deszczowych do środowiska (rowów, cieków) należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych po uzyskaniu odpowiedniej zgody właściwego gestora sieci melioracyjnej.

III. Zasady realizacji inwestycji

1. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu Miasta i Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

IV. Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

2. Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów odbywać się będzie w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które mają związek z bezpośrednim zaangażowaniem funduszy komunalnych przeznaczone zostaną w rozwój przestrzenny i infrastrukturalny (renty planistycznej, opłat adiacenckich itp.). Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zdzisław Napiórkowski