

**UCHWAŁA Nr ...**  
**Rady Miejskiej w Nidzicy**  
**z dnia .... r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.<sup>1</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz na podstawie Uchwały Nr LXXI/929/2023 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica*, uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.**  
**PRZEPISY WSTĘPNE**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Załuski, gmina Nidzica, zwany dalej „planem miejscowym”.
2. Plan miejscowy składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
  - 1) części tekstowej planu miejscowego stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) części graficznej planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią;
  - 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

**§2**

1. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie może wykraczać żaden element budynku z wyłączeniem budowli i obiektów małej architektury;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny określony w przepisach prawa budowlanego;
  - 3) wysokość zabudowy – różnica między wysokością:
    - a) najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
    - b) najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

---

<sup>1</sup> Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

### §3

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW;
  - 5) wymiar podany w metrach;
  - 6) oznaczenie przeznaczenia terenów, zgodnie z §4.
2. Część graficzna planu miejscowego zawiera elementy będące ustaleniami planu miejscowego obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne nr 9 AZP 32-60.

## ROZDZIAŁ 2. PRZEPISY OGÓLNE

### §4

Ustala się przeznaczenie:

- 1) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem **U-P**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

### §5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §17-18.

### §6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolin Rzek Nidy i Szkotówki;
- 2) w obszarze wymienionym w pkt 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przyrody, w tym:
  - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkami określonymi w prawie miejscowym dotyczącym Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Rzeki Nidy i Szkotówki,
  - b) zakaz likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych,
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - d) zakaz zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- 5) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;

- 6) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **§7**

Zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§8**

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje stanowisko archeologiczne nr 9 w obszarze AZP 32-60 ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) w odniesieniu do stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## **§9**

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne, ani wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nidzica obszary przestrzeni publicznej.

## **§10**

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

## **§11**

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP nr 214 Działdowo oraz GZWP 215 Subniecka Warszawska), objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

## **§12**

Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, są następujące:

- 1) w części graficznej planu miejscowego wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami

w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW;

- 2) ustalenia dla strefy ochronnej, o której mowa w pkt 1:
  - a) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) zakazuje się lokalizacji biogazowni;
- 3) pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej wyrażone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1U-P.

### §13

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek: 20 000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z dopuszczeniem tolerancji ± 30°;
- 4) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 5) ustalone parametry w pkt 2, 3, 4, nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### §14

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i związanych z nią obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących teren objęty planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) sieci infrastruktury technicznej i związane z nią obiekty budowlane i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w terenie drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą:
  - a) urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich konstrukcjami wsporczyymi,
  - b) przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z technologią zakładu lub funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 4) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
    - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
    - ustala się odprowadzanie siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
    - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,

- usuwanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych i dojazdów należy odprowadzić do systemu wewnętrznej kanalizacji deszczowej wyposażonej w osadniki, separatory oraz zbiorniki retencyjne,
- d) należy dążyć do maksymalnego stopnia zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na obszarze objętym planem miejscowym,
- e) nadmiar wód opadowych i roztopowych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) w zakresie energii elektrycznej ustala się: zasilanie z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w zakresie ogrzewania ustala się: zaopatrzenie w ciepło z niskoemisyjnych źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną,
- h) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) w zakresie telekomunikacji ustala się: poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne oraz zasady zawarte w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Nidzica;
- 7) dostępność komunikacyjna: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) ustalenia w zakresie minimalnej liczby stanowisk postojowych:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem U-P zapewnić w liczbie: 20 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
  - b) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
  - c) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej, w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
  - d) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
    - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
    - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

### **§15**

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **§16**

Ustala się stawkę procentową opłaty, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się w wysokości 15% dla wszystkich terenów objętych planem miejscowym.

## **ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **§17**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P**:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenia wykluczane:
  - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
  - b) teren elektrowni wiatrowej;
- 3) dopuszcza się instalacje odnawialnego źródła energii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 25,0 m;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,02 do 2,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - 70% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dla instalacji odnawialnego źródła energii: 90% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - 20% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - dla instalacji odnawialnego źródła energii: 2% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 20 000 m<sup>2</sup>,
  - f) stanowiska postojowe zgodnie z §14;
- 6) dostępność komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KR oraz dróg położonych poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) na terenie wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW, obowiązują ustalenia §12.

#### **§18**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **1KR**:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi wewnętrznej położonej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

### **ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§19**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nidzicy.

#### **§20**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

#### **§21**

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