

UCHWAŁA NR 363/XLIX/2022
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM STAWIE

z dnia 21 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Stawie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr 249/XXXIV/2021 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowy Staw uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo, zwany dalej planem.

2. Planem są objęte tereny o powierzchni 20,83 ha.

3. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zieleń urządzoną, niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

4. Granice planu oznaczono na załączniku nr 1 do uchwały.

5. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) lokalizacja zbioru danych przestrzennych zawartych w planie, stanowiąca załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Przebieg linii rozgraniczających należy określać poprzez odniesienie osi odpowiednich linii z rysunku planu do granic działek geodezyjnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) formy ochrony przyrody;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obszary przestrzeni publicznych wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw;
- 4) tereny górnicze, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

3. Przez pojęcia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć:

- 1) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego), powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - teren biologicznie czynny;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym ustala się wznoszenie budynków;

- 4) obowiązująca linia zabudowy – maksymalna linia zabudowy, na której należy zlokalizować elewację (lico budynku), z uwzględnieniem wymogów dla maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) wystawka – nadbudówka w połaci dachu głównego nad środkową częścią elewacji frontowej budynku, przykryta osobnym zadaszeniem. Ściana frontowa wystawki jest przedłużeniem elewacji frontowej budynku ponad okap dachu głównego. Długość ściany frontowej wystawki nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, na której się znajduje;
- 6) lukarna – nadbudówka w połaci dachu, przykryta osobnym zadaszeniem, w której ściana frontowa nie jest przedłużeniem elewacji budynku ponad okap dachu. Suma długości ścian frontowych wszystkich lukarn na danej połaci dachowej nie może być dłuższa niż 30% długości elewacji, nad którą się znajdują.

4. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z własnych ujęć wody lub z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki sanitarne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych lub lokalnych oczyszczalniach ścieków, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zlikwidować, a budynki podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo do gruntu. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku spływu wód opadowych na sąsiednie działki inwestor jest zobowiązany zastosować na swojej działce studnie chłonne lub zbiorniki. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do celów gospodarczych;
- 4) zaopatrzenie w ciepło - niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności, w tym ogrzewanie elektryczne lub z odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych;
- 5) gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się pozyskiwanie prądu z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii. Wolnostojące urządzenia pozyskujące energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą posiadać mocy większej niż 500 kW, urządzenia inne niż wolnostojące mogą posiadać moc dowolną. Uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują. Obowiązuje zakaz lokalizacji niezawodowych elektrowni wiatrowych;
- 7) dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki;
- 8) w pasach stref ochronnych napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia, wyznaczonych na rysunku planu, o szerokości 14,0 m (t.j. po 7,0 m od osi linii w każdą stronę), obowiązuje zakaz nowej zabudowy w wyłączeniu obiektów elektroenergetycznych. Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefy. Dopuszcza się likwidację stref po przeniesieniu, skablowaniu lub likwidacji linii;
- 9) na obszarze planu mogą występować niezainwentaryzowane dreny i sączki drenarskie. W przypadku ich przerwania należy je przebudować, przywracając spójność systemu drenarskiego;
- 10) dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich, w tym urządzeń melioracyjnych i przeciwpożarowych; dopuszcza się realizację innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych; dopuszcza się realizację innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych. Ich wysokość nie może być wyższa niż 15,0 m.

5. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje realizacja zjazdów z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 2) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, przy czym:
 - a) dla zabudowy zagrodowej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla lokali usługowych należy przyjąć minimum 2 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej lokalu i 1 miejsce na 10 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy (świetlica, kawiarnia itp.),
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjąć minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - d) dla terenów zieleni urządzonej należy przyjąć nie mniej niż 2 miejsca na terenie publicznych dróg gminnych lub gminnych dróg wewnętrznych we wsi Nidowo,
 - e) jednocześnie należy przyjąć nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeśli liczba miejsc wynosi 6-15, 2 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 16-40, 3 miejsca jeśli liczba miejsc wynosi 41-100, 4% ogólnej liczby miejsc jeśli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100. Przez miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych,
 - f) przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie nieruchomości, w budynku (np. w formie garażu wolno stojącego, garażu wbudowanego lub przybudowanego do budynku o innej funkcji) lub pod wiatą.

6. Ustalenia w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) ustala się wielkość nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze nie mniejszą niż 3000 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze, liczoną od przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, nie mniejszą niż 30 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 135°;
- 4) wielkość powyższa nie dotyczy podziału w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze, lub w celu regulacji granic,
- 5) dla działek istniejących przed wejściem w życie planu nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, podane powyżej;
- 6) dla działek przeznaczonych pod zielenią urządzonej, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się łączenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, jednocześnie obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”;
- 8) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze poprzecznie do historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”.

7. Ustalenia w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu:

- 1) dla działek przeznaczonych pod zielenią urządzonej, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną ustala się dowolną wielkość;
- 2) dla działek przeznaczonych na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze ustala się wielkość nie mniejszą niż 3000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze, liczoną od przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, nie mniejszą niż 30 m;

- 4) ustala się dowolną maksymalną szerokość frontu działki;
- 5) ustala się kąt położenia granic nowej działki przeznaczonej na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe lub rolnicze w stosunku do pasa drogowego przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 135°;
- 6) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”.

8. Ustalenia i zalecenia w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
- 2) obowiązuje ochrona istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne o charakterze łącznikowym dla powiązań struktury przyrodniczej. Dopuszcza się przebudowę rowów lub cieków wodnych pod warunkiem zachowania przepływu wód. Obowiązuje zachowanie otwartych koryt rowów i cieków wodnych. Dopuszcza się miejscowe skanalizowanie rowów lub cieków wodnych w celu realizacji przejazdów, pod warunkiem zachowania przepływu wód. Obowiązuje w maksymalnym zakresie ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzewień porastających wzdłuż istniejących cieków wodnych, oczek wodnych i rowów melioracyjnych;
- 3) obowiązuje zapewnienie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności lub zastosowanych technologii winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny a znajdujące się na tym terenie budynki i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 5) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 6) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 7) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej i występowanie pól elektroenergetycznych nie może być uciążliwością w przestrzeni dostępnej dla ludzi w rozumieniu przepisów ochrony środowiska.

9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

- 1) fragment planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej układu ruralistycznego wsi Nidowo, którą oznaczono na rysunku planu. Przez układ ruralistyczny należy rozumieć przestrzenne założenie wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg. W strefie tej obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
 - b) rewitalizacja i konserwacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego,
 - c) zachowanie zieleni komponowanej w układzie ruralistycznym,
 - d) zachowanie i ochrona historycznej sieci drożnej oraz historycznej sieci melioracyjnej,
 - e) zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - f) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych,
 - g) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - h) należy utrzymać proporcje nowej i przebudowywanej zabudowy w skali dostosowanej do historycznej zabudowy zagrodowej,
 - i) tworzenie terenów zielonych poprzez tworzenie zieleni przydomowej,
 - j) parametry nowej zabudowy (wysokość, poziom posadowienia parteru, proporcje obrysów zewnętrznych, kształt dachów i ich układ w stosunku do drogi, pokrycie itp.) należy dostosować do geometrii historycznej zabudowy, zlokalizowanej w układzie ruralistycznym;

- 2) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków”, tj. budynki mieszkalne na posesjach nr 8, 11 i 15 oraz szopa na posesji nr 5, stanowią relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;
- 3) budynki oznaczone na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, tj. budynek usługowo-mieszkalny na posesji nr 7-7a (dawna szkoła) i budynek mieszkalno-gospodarczy na posesji nr 1 (relikt zagrody holenderskiej), współtworzą historyczny klimat wsi i stanowią relikty historycznej zabudowy ruralistycznej. Szczegółowe ustalenia dla chronionych budynków znajdują się w Rozdziale II „Ustalenia szczegółowe” dla danego terenu;
- 4) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną sanitarną wycinkę drzewostanu w przypadku zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne (pielęgnacyjne), przy czym zakaz ogławiania nie dotyczy wierzb. Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wymagane jest odtworzenie historycznych alei lub szpalerów w ciągach drogi publicznej i dróg wewnętrznych, objętych planem;
- 5) obowiązuje ochrona i zachowanie istniejących skupisk historycznych zadrzewień i zakrzewień, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne nasadzenia wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i ochrony”;
- 6) obowiązuje zachowanie i ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne podziały działek do zachowania i ochrony”. Wzdłuż historycznych podziałów parcelacyjnych dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz nasadzenia zieleni;
- 7) w strefie ochrony archeologicznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych.

10. Ustalenia inne:

- 1) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, nie stanowiącej samowoli budowlanych, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie miejscowym;
- 3) dopuszcza się realizację podziemnych obiektów budowlanych nie będących budynkami, naziemnych budowli stanowiących zagospodarowanie terenu i infrastrukturę techniczną;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników hodowlanych, rekreacyjnych, retencyjnych i p-poż.;
- 5) teren znajduje się na obszarze narażonym na zalewanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 3. Ustalenia dla terenów o symbolach **1RM** o powierzchni 0,30 ha, **3RM** o powierzchni 0,22 ha, **6RM** o powierzchni 1,96 ha, **8RM** o powierzchni 2,91 ha, **9RM** o powierzchni 1,43 ha i **10RM** o powierzchni 2,13 ha:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) tereny 1RM, 3RM, 6RM, 8RM i 9RM znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej układu ruralistycznego wsi Nidowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9. W strefie ochrony archeologicznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych;
- 3) budynek mieszkalny na posesji nr 8, znajdujący się na terenie 9RM, oznaczony na rysunku planu jako „budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków” stanowi relikty XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Budynek ten przeznacza się do ochrony

i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynku, historyczny kształt, proporcje głównego dachu i dachu wystawki, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, tynk, kamień), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy wymienić pokrycie zabytkowych dachów na dachówkę. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;

- 4) budynek mieszkalny na posesji nr 1, znajdujący się na terenie 8RM, oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, stanowi relikw zagrody holenderskiej, współtworzy historyczny klimat wsi i stanowi relikw historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynku, historyczny kształt, proporcje głównego dachu, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, tynk, cegła), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy wymienić pokrycie zabytkowych dachów na dachówkę. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 5) obowiązuje ochrona i zachowanie istniejących skupisk historycznych zadrzewień i zakrzewień znajdujących się na terenie 6RM, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne nasadzenia wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i ochrony”;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;
- 10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,6;
- 11) w zabudowie zagrodowej wielobudynkowej obowiązuje wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego. Obowiązuje zakaz realizacji budynków wewnątrz dziedzińca wewnętrznego. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki budowlanej w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca. Zamienne dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na wzór zagrody holenderskiej, tj. w układzie jednobudynkowym, z domem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii;
- 12) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie do 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich maksymalnie do 12,0 m,
 - c) dla garaży maksymalnie do 5,0 m,
 - d) dla wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami maksymalnie do 15,0 m;
- 13) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do nowych budynków: nie większy niż 0,60 m. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego poziomu posadzki parteru;
- 14) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 15) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta, przy czym dłuższy bok nie może być mniejszy niż 1,5 długości boku krótszego;
- 16) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste. Dla budynków mieszkalnych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°. Dla pozostałych budynków ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45° lub od 18° do 25°, przy czym dopuszcza się nachylenie połaci dachowych od 18° do 25° wyłącznie w przypadku realizacji ścianki kolankowej na

poddaszu o wysokości od 0,8 m do 1,8 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brąz) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych blachą, dopuszcza się zachowanie krycia blachą;

- 17) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku (kolorystyka ograniczona do naturalnych odcieni bieli, beży, jasnych szarości lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu), cegle, kamieniu (w części cokołowej) lub drewnie. Dopuszcza się zachowanie elewacji krytych blachą lub płytami warstwowymi.

§ 4. Ustalenia dla terenów o symbolach **2MN,U/RM** o powierzchni 2,88 ha, **4MN,U/RM** o powierzchni 2,55 ha i **5MN,U/RM** o powierzchni 2,34 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego i archeologicznej wsi Nidowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9. W strefie ochrony archeologicznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych;
- 3) budynki mieszkalne na posesji nr 11 i 15 znajdujące się na terenie 5MN,U/RM oraz szopa na posesji nr 5 znajdująca się na terenie 4MN,U/RM, oznaczone na rysunku planu jako „budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków” stanowią relikwiny XIX i XX-wiecznej zabudowy ruralistycznej i są ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Budynki te przeznaczone są do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynków, historyczny kształt, proporcje i pokrycie dachu głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (drewno, tynk), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy powyższych budynków na posesjach 5 i 15. Dopuszcza się odbudowę budynku gospodarczego, przybudowanego do budynku mieszkalnego nr 11 (dawna zagroda holenderska), odtwarzając historyczny rzut budynku, jego gabaryty, materiały elewacyjne i pokrycie dachu na podstawie dokumentacji ikonograficznej;
- 4) budynek usługowo-mieszkalny na posesji nr 7-7a (dawna szkoła), znajdujący się na terenie 4MN,U/RM, oznaczony na rysunku planu jako „budynki o wartościach historyczno-kulturowych”, współtworzy historyczny klimat wsi i stanowią relikwiny historycznej zabudowy ruralistycznej. Budynek ten przeznaczony jest do ochrony i zachowania. Ochronie podlega historyczna bryła i kolorystyka budynku, historyczny kształt, proporcje głównych dachów głównego, historyczne elewacje zewnętrzne i materiał elewacyjny (cegła), historyczny detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje historycznych otworów okiennych i drzwiowych. Należy przywrócić historyczny podział stolarki okiennej. Obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku;
- 5) obowiązuje ochrona i zachowanie istniejących skupisk historycznych zadrzewień i zakrzewień znajdujących się na terenie 2MN,U/RM, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne nasadzenia wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i ochrony”;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 7) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 9) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;
- 10) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,6;
- 11) w zabudowie zagrodowej wielobudynkowej obowiązuje wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równoległe do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego

dziedzińca wewnętrznego. Obowiązuje zakaz realizacji budynków wewnątrz dziedzińca wewnętrznego. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki budowlanej w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca. Zamiennie dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na wzór zagrody holenderskiej, tj. w układzie jednobudynkowym, z domem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii;

12) obowiązuje wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych maksymalnie do 9,0 m,
- b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich maksymalnie do 12,0 m,
- c) dla garaży maksymalnie do 5,0 m,
- d) dla wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami maksymalnie do 15,0 m;

13) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do nowych budynków: nie większy niż 0,60 m. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego poziomu posadzki parteru;

14) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

15) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta, przy czym dłuższy bok nie może być mniejszy niż 1,5 długości boku krótszego;

16) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste. Dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°. Dla pozostałych budynków ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45° lub od 18° do 25°, przy czym dopuszcza się nachylenie połaci dachowych od 18° do 25° wyłącznie w przypadku realizacji ścianki kolankowej na poddaszu o wysokości od 0,8 m do 1,8 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych blachą, dopuszcza się zachowanie krycia blachą;

17) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku (kolorystyka ograniczona do naturalnych odcieni bieli, beży, jasnych szarości lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu), cegle, kamieniu (w części cokołowej) lub drewnie. Dopuszcza się zachowanie elewacji krytych blachą lub płytami warstwowymi.

§ 5. Ustalenia dla terenu o symbolu **7ZP** o powierzchni 0,55 ha:

- 1) teren zieleni urządzonej, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa związany z kulturą fizyczną. W ramach terenu dopuszcza się realizację placu zabaw, niekubaturowych obiektów sportowych lub toalet publicznych;
- 2) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej układu ruralistycznego wsi Nidowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9. W strefie ochrony archeologicznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązuje ochrona i zachowanie istniejących skupisk historycznych zadrzewień i zakrzewień, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne nasadzenia wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i ochrony”;
- 4) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej;
- 5) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;

- 7) dopuszcza się budowę jednego budynku o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50m² dla toalet publicznych;
- 8) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,1;
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku maksymalnie do 6,0 m,
 - b) dla wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami maksymalnie do 15,0 m;
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku: nie większy niż 0,60 m;
- 11) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta, przy czym dłuższy bok nie może być mniejszy niż 1,5 długości boku krótszego;
- 12) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, proste, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwienie lub brązy) lub szarości;
- 13) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku (kolorystyka ograniczona do naturalnych odcieni bieli, beży, jasnych szarości lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu), cegle, kamieniu (w części cokołowej) lub drewnie.

§ 6. Ustalenia dla terenu o symbolu 11MN/RM o powierzchni 0,49 ha:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) obowiązuje ochrona, zachowanie i uzupełnianie istniejącej, historycznej drogi brukowanej, oznaczonej na rysunku planu jako „drogi brukowane do zachowania”;
- 3) obowiązuje zabudowa w formie wolno stojącej, dopuszcza się realizację budynków przy granicach działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy tych działek;
- 4) obowiązują maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60% obszaru działki budowlanej jako powierzchni czynnej biologicznie;
- 6) obowiązuje maksymalny procent powierzchni zabudowy na działce budowlanej nie więcej niż 20%;
- 7) obowiązuje minimalna intensywność zabudowy równa 0, obowiązuje maksymalna intensywność zabudowy do 0,6;
- 8) w zabudowie zagrodowej wielobudynkowej obowiązuje wymóg lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego. Obowiązuje zakaz realizacji budynków wewnątrz dziedzińca wewnętrznego. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich w głębi działki budowlanej w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca. Zamiennie dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na wzór zagrody holenderskiej, tj. w układzie jednobudynkowym, z domem mieszkalnym i gospodarczym połączonym w jednej linii;
- 9) obowiązuje wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie do 9,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i inwentarskich maksymalnie do 12,0 m,
 - c) dla garaży maksymalnie do 5,0 m,
 - d) dla wolno stojących lub przybudowanych obiektów budowlanych nie będących budynkami maksymalnie do 15,0 m;
- 10) obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do nowych budynków: nie większy niż 0,60 m. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącego poziomu posadzki parteru;

- 11) dla budynków mieszkalnych, gospodarczych i inwentarskich obowiązują maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; dla garaży obowiązuje jedna kondygnacja nadziemna. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 12) główną bryłę budynku należy kształtować na rzucie prostokąta, przy czym dłuższy bok nie może być mniejszy niż 1,5 długości boku krótszego;
- 13) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, w tym krzyżujące się, proste. Dla budynków mieszkalnych ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°. Dla pozostałych budynków ustala się symetryczne nachylenie połaci dachowych od 30° do 45° lub od 18° do 25°, przy czym dopuszcza się nachylenie połaci dachowych od 18° do 25° wyłącznie w przypadku realizacji ścianki kolankowej na poddaszu o wysokości od 0,8 m do 1,8 m. Obowiązuje krycie dachów dachówką lub blachodachówką. Kolory pokryć dachów stromych winny ograniczać się do naturalnych i matowych kolorów materiału ceramicznego (czerwień lub brązy) lub szarości. Dopuszcza się montaż okien połaciowych. Dopuszcza się budowę wystawek i lukarn. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych dachów; w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie i kontynuację tych dachów; w przypadku ich nadbudowy ustala się dachy zgodne z ustaleniami planu. Dla istniejących budynków krytych blachą, dopuszcza się zachowanie krycia blachą;
- 14) obowiązuje wykończenie elewacji w tynku (kolorystyka ograniczona do naturalnych odcieni bieli, beży, jasnych szarości lub ugrów z palety barw ziemi o niskim nasyceniu), cegle, kamieniu (w części cokołowej) lub drewnie.

§ 7. Ustalenia dla publicznej drogi lokalnej o symbolu 01KDL o powierzchni 1,41 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) droga znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej układu ruralistycznego wsi Nidowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9. Należy zachować historyczny układ drogi. W strefie ochrony archeologicznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązuje ochrona, zachowanie i uzupełnianie istniejącej, historycznej drogi brukowanej, oznaczonej na rysunku planu jako „drogi brukowane do zachowania”;
- 4) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną sanitarną wycinkę drzewostanu w przypadku zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne (pielęgnacyjne), przy czym zakaz ogławiania nie dotyczy wierzb. Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu drogi publicznej.

§ 8. Ustalenia dla dróg wewnętrznych o symbolach 02KDW o powierzchni 1,44 ha i 03KDW o powierzchni 0,22 ha:

- 1) obowiązuje szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) droga znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej układu ruralistycznego wsi Nidowo, w związku z powyższym obowiązują ustalenia ogólne z §2. ust. 9. Należy zachować historyczny układ drogi. W strefie ochrony archeologicznej roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązuje ochrona i zachowanie istniejących skupisk historycznych zadrzewień i zakrzewień znajdujących się w drodze 02KDW, oznaczonych na rysunku planu jako „historyczne nasadzenia wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i ochrony”;
- 4) obowiązuje ochrona, zachowanie i uzupełnianie istniejącej, historycznej drogi brukowanej w drodze 02KDW, oznaczonej na rysunku planu jako „drogi brukowane do zachowania”;

- 5) wymagana jest ochrona i uzupełnianie istniejącego, historycznego drzewostanu o gatunki lokalne. Dopuszcza się niezbędną sanitarną wycinkę drzewostanu w przypadku zagrożenia życia i mienia, pod warunkiem jego zrekompensowania w postaci nowych nasadzeń. Obowiązuje zasada kompensacji przyrodniczej 1:1 z zastosowaniem szlachetnych gatunków liściastych i uwzględnieniem warunków siedliskowych. Obowiązuje zakaz ogławiania drzew, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne (pielęgnacyjne), przy czym zakaz ogławiania nie dotyczy wierzb. Prace przy historycznym drzewostanie, oznaczonym na rysunku planu jako „historyczny drzewostan do zachowania i ochrony”, wymagają zgłoszenia zgodnie z przepisami odrębnymi. Wymagane jest odtworzenie historycznej alei w ciągu drogi;
- 6) drogi stanowią jednocześnie pasy technologiczne dla infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 9. Dla gruntów komunalnych i Skarbu Państwa ustala się stawkę 0% (bowiem nie ma ona zastosowania na przedmiotowym terenie), służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę 30%, służącą do naliczania jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości.

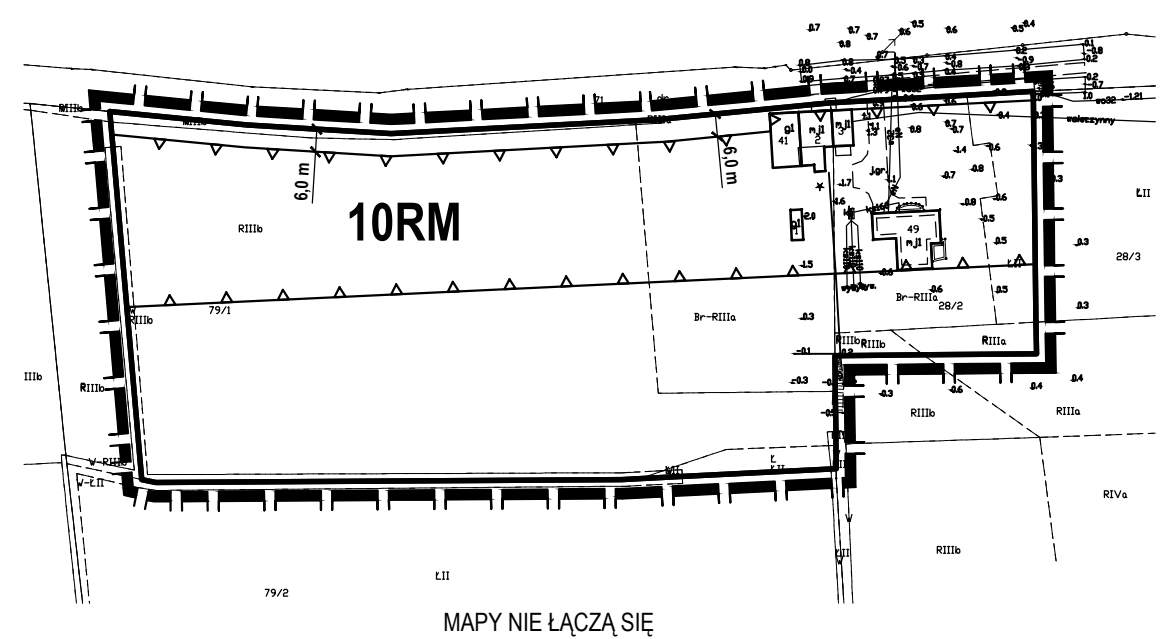
§ 10. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nidowo, zatwierdzonego uchwałą nr 357/LI/2014 Rady Miejskiej Nowy Staw z dnia 28 stycznia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 14.02.2014 r. poz. 740).

§ 11.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

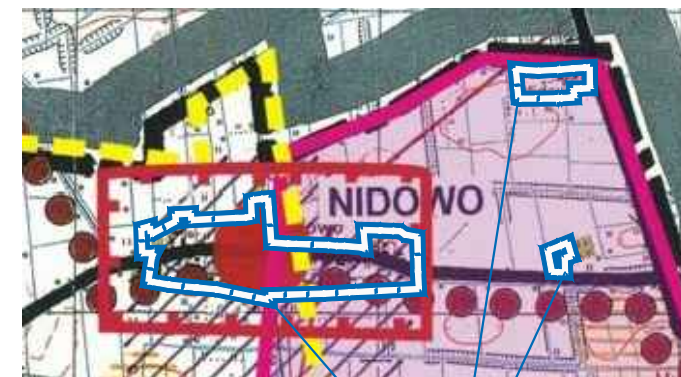
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nowym Stawie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

MAREK SZCZECIŃSKI



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY NOWY STAW



granice opracowania planu

- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA TERENU SYSTEM OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
- STREFA PEŁNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OSADNICTWO**
- JEDNOSTKI OSADNICZE
 - POZOSTAŁE JEDNOSTKI OSADNICZE
- PODZIAŁ OBSZARU NA JEDNOSTKI STRUKTURALNE**
- S**
- R1** WSCHODNIA

- ZAGOSPODAROWANIE TERENU**
- TERENY ROLNE KLASY I - III**
- SYSTEM TRANSPORTOWY**
- KOMUNIKACJA DROGOWA:
- DROGI PODSTAWOWE POWIAZAN LOKALNYCH (POZOSTAŁE POWIATOWE I GMINNE)
 - SZLAKI TURYSTYCZNE PIESZO - ROWEROWE
 - STARYCH TRAKTÓW
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- GOSPODARKA ŚCIEKOWA
- OBSZARY WYMAGAJĄCE REALIZACJI GRUPOWYCH SYSTEMÓW OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- POZOSTAŁE OZNACZENIA**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

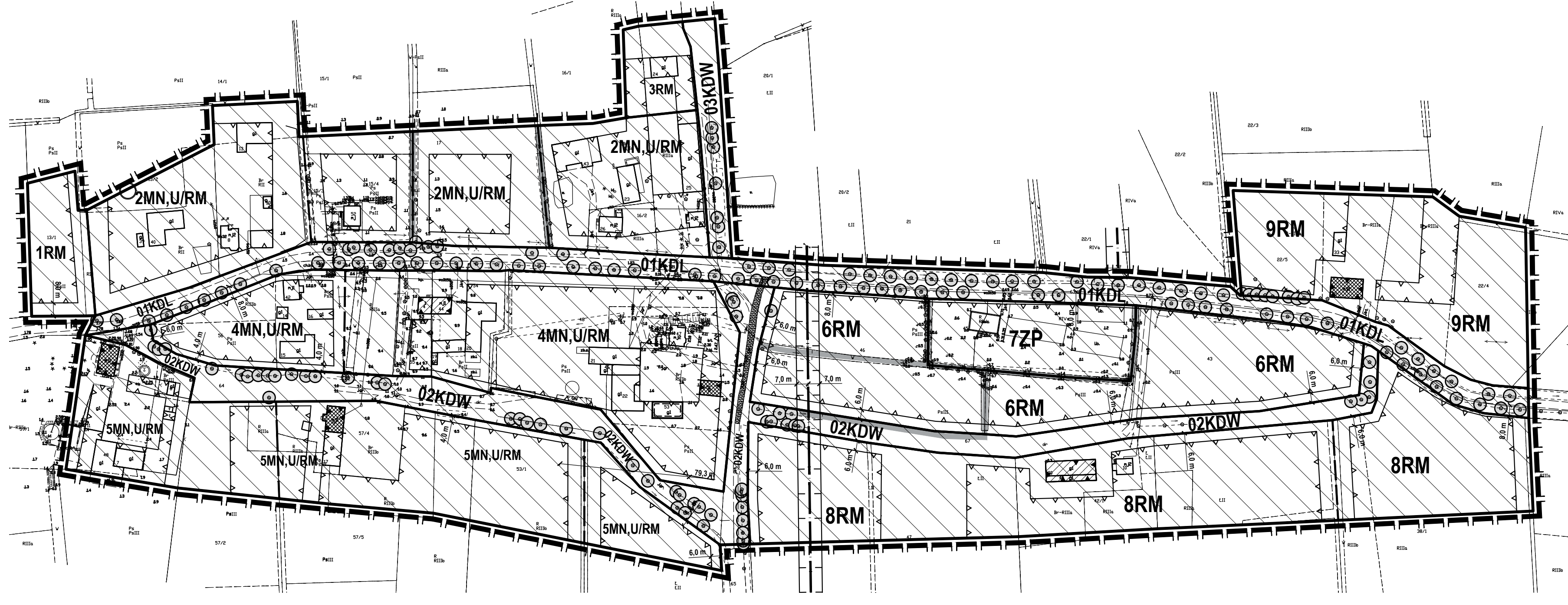
- ZMIANA "STUDIUM..."**
- GRANICE TERENÓW NA KOTÓRE SĄ PODJĘTE UCHWAŁY DOT. SPORZĄDZENIA MPZP
 - TERENY WYKLUCZONE Z LOKALIZACJI WIATRÓW ZE WZGLĘDU NA OCHRONĘ KRAJOBRAZOWĄ OBSZARU

LEGENDA:

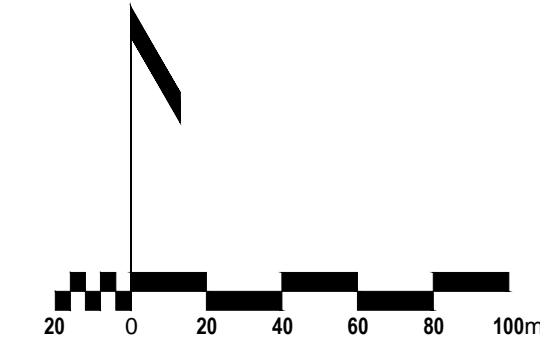
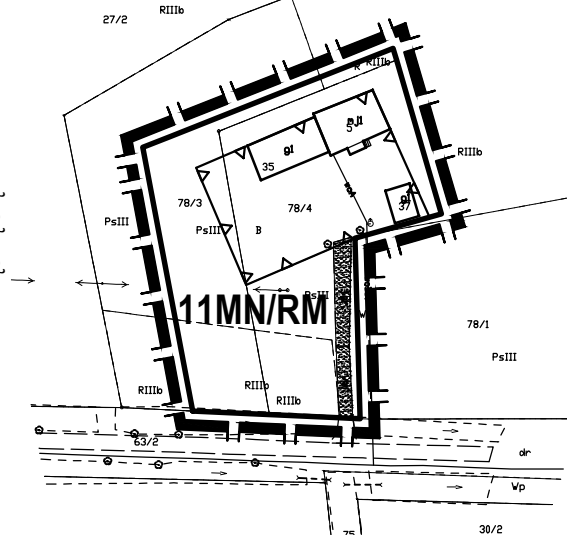
- granica opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- granica pomiędzy obowiązującymi i maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy
- maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
- budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- budynki o wartościach historyczno-kulturowych współtworzące klimat zabudowy wsi Nidowo
- strefa ochrony konserwatorskiej i archeologicznej układu ruralistycznego wsi Nidowo
- historyczne podziały działek do zachowania i ochrony
- historyczny drzewostan do zachowania i ochrony
- drogi brukowane do zachowania

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo
skala 1:2 000

- historyczne nasadzenia wzdłuż rowów melioracyjnych do zachowania i ochrony
- oś napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
- pas strefy ochronnej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia
- MN, U/RM** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- MN/RM** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZP** teren zieleni urządzonej
- RM** tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KDL** teren publicznej drogi lokalnej
- KDD** teren publicznej drogi dojazdowej
- KDW** tereny dróg wewnętrznych



MAPY NIE ŁĄCZĄ SIĘ



STUDIO DZ Daniel Żaluzki
80-283 Gdańsk, ul. Potokowa 38, tel. 0 607 062 359 studiodz@studiodz.com.pl

ZLECENIODAWCA Urząd Miejski w Nowym Stawie	GŁÓWNY PROJEKTANT WSPÓLPROJEKTANT	INŻYNIER mgr inż. arch. Agnieszka Dąbko mgr inż. arch. Joanna Stęka-Czuchra
---	--------------------------------------	---

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NOWY STAW dla wsi Nidowo

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 363/XLIX/2022
Rady Miejskiej w Nowym Stawie
z dnia 21 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie
w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy
Nowy Staw dla wsi Nidowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Nowym Stawie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo” jest załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały.

2. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo” (od 28 marca do 18 kwietnia 2022 r.) oraz w ciągu 14 dni po wyłożeniu (t.j. do dnia 2 maja 2022 r.), do ustaleń projektu planu miejscowego nie wniesiono uwag, o których mowa w art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 363/XLIX/2022
Rady Miejskiej w Nowym Stawie
z dnia 21 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nowym Stawie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo**

Na obszarze miejscowego planu nie występują urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 363/XLIX/2022

Rady Miejskiej w Nowym Stawie

z dnia 21 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Niniejszą uchwałą podejmuje się na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.).

2. W związku z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 2. pkt 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 2 winien uwzględniać zwłaszcza: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.”

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo” uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

3) walory ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo” spełniono:

1) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

2) zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Ad. 2. pkt 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 3 winien uwzględniać zwłaszcza: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu w procedurze sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo”, organ wyważył interes publiczny i interesy społeczne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także przeprowadził analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ad. 2. pkt 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust 4 winien uwzględniać zwłaszcza: „W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Obszar planu miejscowego przeznaczony pod usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych znajduje się w obrębie planowanej i istniejącej zabudowy wsi Nidowo.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - spełniono. Obszar miejscowego planu znajduje się na obszarze, posiadającym dostęp do zbiorowego transportu autobusowego.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – spełniono. W obrębie planu znajdują się drogi publiczne – przestrzenie ogólnodostępne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie

istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajduje się w obrębie granic wsi Nidowo o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowić będzie uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Ustalenia art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczą. Obszar planu znajduje się na obszarze wymienionym w lit. a.

Ad. 2. pkt 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 – procedura sporządzania „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo” jest zgodna z Uchwałą Nr 204/XXV/2016 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

Ad. 2. pkt 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określa „Prognoza skutków finansowych w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo” opracowana w trakcie sporządzania planu.

3. Opracowanie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowy Staw dla wsi Nidowo” podjęto na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Nowym Stawie Nr 249/XXXIV/2021 z dnia 26 marca 2021 r. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zieleń urządzoną wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

Plan miejscowy zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i został sporządzony z uwzględnieniem standardów w zakresie tekstu planu i rysunku, ustanowionych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Tryb sporządzania planu został przeprowadzony zgodnie z obowiązującą procedurą narzuconą art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Projekt rysunku planu miejscowego został sporządzony na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierającej obszar objęty opracowaniem wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw (t.j. uchwała nr 159/XXIII/2020 Rady Miejskiej w Nowym Stawie z dnia 26 maja 2020 r.). Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Staw dla obszaru objętego planem znajduje się na załączniku nr 1 do uchwały.

Projekt planu był wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 28 marca do 18 kwietnia 2022 r. Dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami przeprowadzono w dniu 4 kwietnia 2022 r. Uwagi można było składać w okresie 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia

2 maja 2022 r.). Do planu nie wniesiono uwag w wyznaczonym terminie, a załącznik nr 2 do niniejszej uchwały stanowi obligatoryjne rozstrzygnięcie w sprawie jej rozpatrzenia.

Wymagane na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Wymagana na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lokalizacja zbioru danych przestrzennych zawartych w planie, stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marek Szczeciński