



ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

Malinowe Wzgórza – miejsce, gdzie komfort spotyka naturę

Inwestycja „Malinowe Wzgórza” to nowoczesne osiedle mieszkaniowe, które łączy komfort życia z harmonią otaczającej przyrody. Położone na terenach pogórnich w obrębie Waszulki, gmina Nidzica, osiedle zostało starannie zaplanowane pod kątem ładu przestrzennego – każdy element zabudowy tworzy spójną i estetyczną całość.

Projekt przewiduje 64 domy jednorodzinne oraz budynek rezydencjonalny, uzupełnione o funkcje usługowe, w tym lokalny supermarket, co czyni osiedle samowystarczalnym i wygodnym dla mieszkańców. Rozplanowanie budynków zostało opracowane w sposób przemyślany, zapewniający poczucie przestrzeni, prywatności i bezpieczeństwa.

- Wyjątkowość i przyjazna architektura
- Ekologiczne rozwiązania
- Przyjemne przestrzenie wspólne

„Malinowe Wzgórza” to nie tylko inwestycja – to koncepcja życia w harmonii z naturą, w otoczeniu uporządkowanej przestrzeni i nowoczesnej zabudowy. Osiedle łączy wygodę miejskich udogodnień z ciszą i spokojem podmiejskiej lokalizacji, oferując mieszkańcom miejsce, które można nazwać prawdziwym domem.





Line Architekci

MALINOWE WZGÓRZA



Inwestor:
DAWID MALINOWSKI
malinowskidawid@gmail.com

Planowana inwestycja:
Malinowe Wzgórza
Osiedle Mieszkalniowe
Zabudowa jednorodzinna i usługowa

20
28



1. Wprowadzenie

Przedmiotowy obszar, zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica*, nie posiada jednoznacznie przypisanego przeznaczenia funkcjonalnego. Teren ten był w przeszłości wykorzystywany jako obszar górniczy, a przez wiele lat funkcjonowała na nim żwirownia, co wpłynęło na jego aktualny stan morfologiczny i przyrodniczy.

Z uwagi na zmianę uwarunkowań społeczno-gospodarczych oraz rosnące zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, właściciel nieruchomości wystąpił z inicjatywą przekształcenia dotychczasowych terenów pogórniczych na obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową.

Planowana inwestycja obejmuje działki o numerach ewidencyjnych **294/11, 294/6, 294/17 oraz 294/16**, zlokalizowane w obrębie Waszulki, gmina Nidzica, o łącznej powierzchni **13,7624 ha**. Obszar ten pozostaje obecnie niezagospodarowany, w części zdegradowany działalnością wydobywczą, a jego użytkowanie jest ograniczone.

W ramach zamierzenia inwestycyjnego przewiduje się realizację:

- **64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,**
- **2 budynki o funkcji rezydencjonalnej,**
- **1 obiektu usługowego typu supermarket,**
wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu, obejmującym m.in. budowę układu drogowego, ciągów pieszych, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

Planowana zmiana sposobu zagospodarowania terenu stanowi kontynuację procesu rekultywacji obszarów pogórniczych, a jej realizacja wpisuje się w kierunki rozwoju gminy, zwiększając dostępność terenów mieszkaniowych oraz wzmacniając lokalną funkcję usługową. Przedsięwzięcie nie jest sprzeczne z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu i stanowi podstawę do dalszych analiz środowiskowych, w tym oceny oddziaływania na środowisko.

2. Charakterystyka obszaru objętego ZPI

Obszar objęty planowanym przedsięwzięciem położony jest w obrębie ewidencyjnym Waszulki, gmina Nidzica, w południowo-zachodniej części gminy. Teren zajmuje łączną powierzchnię **13,7624 ha** i obejmuje działki o numerach ewidencyjnych **294/11, 294/6, 294/17 oraz 294/16**. Obszar graniczy z terenami niezabudowanymi, częściowo rolnymi i leśnymi oraz z terenami o zróżnicowanej sukcesji roślinnej, powstałej w wyniku wieloletniej eksploatacji górniczej.

2.1. Uwarunkowania przestrzenne i morfologiczne

Teren posiada charakter zdegradowany, typowy dla obszarów pogórniczych. Występują lokalne deniwelacje terenu, niecki poeksploatacyjne oraz układy skarp. Powierzchnia terenu jest niejednorodna i w części wymaga prac wyrównawczych oraz dostosowania do planowanej zabudowy.

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

przestrzennego gminy Nidzica teren nie został przypisany jednoznacznemu kierunkowi przeznaczenia, co umożliwia jego planistyczne przekształcenie.

2.2. Uwarunkowania środowiskowe

Obszar posiada cechy typowe dla antropogenicznych terenów pogórnich – jest częściowo zrehabilitowany, z lokalnym występowaniem sukcesji roślin pionierskich. Nie stwierdza się obecności form ochrony przyrody w granicach inwestycji, a najbliższe obszary chronione znajdują się poza zasięgiem potencjalnego oddziaływania. W ramach prac przygotowawczych przewiduje się konieczność uporządkowania terenu, selektywnego usunięcia roślinności ruderalnej oraz dostosowania powierzchni do wymogów projektowanej zabudowy.

Z uwagi na przeszłe użytkowanie jako teren górniczy, w dalszych etapach przygotowania inwestycji zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych oraz ewentualnej oceny stabilności skarp i podłoża.

2.3. Uwarunkowania dostępności komunikacyjnej

Dojazd do obszaru odbywa się istniejącym układem dróg gminnych i powiatowych. Lokalizacja umożliwia dogodny dostęp do miejscowości Nidzica oraz do infrastruktury publicznej. Planowana zabudowa wymagać będzie rozbudowy i dostosowania układu drogowego wewnątrz terenu oraz zapewnienia powiązań z siecią dróg publicznych.

2.4. Uwarunkowania infrastrukturalne

Aktualnie teren nie jest w pełni uzbrojony. W dalszym etapie planowane jest:

- doprowadzenie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- budowa układu elektroenergetycznego,
- zapewnienie oświetlenia ulicznego,
- budowa układu odwodnienia terenu,
- doprowadzenie infrastruktury teletechnicznej.

2.5. Wnioski planistyczne

Charakter obszaru, jego dotychczasowa degradacja i brak jednoznacznego przeznaczenia w Studium umożliwiają racjonalne zagospodarowanie terenu poprzez przeznaczenie go pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Planowana inwestycja przyczyni się do:

- uporządkowania i rekultywacji przestrzeni,
- zwiększenia podaży terenów mieszkaniowych,
- rozwoju funkcji usługowej na poziomie lokalnym,
- poprawy ładu przestrzennego w obszarze pogórnym.

3. Cele strategiczne

Planowane przedsięwzięcie wpisuje się w kierunki rozwoju gminy Nidzica oraz cele polityki przestrzennej i środowiskowej, zmierzające do racjonalnego wykorzystania terenów zdegradowanych. Celem strategicznym inwestycji jest przekształcenie obszaru pogórniczego w funkcjonalną, zrównoważoną i harmonijnie zagospodarowaną przestrzeń mieszkaniowo-usługową.

3.1. Cele przestrzenne

1. Rewitalizacja i zagospodarowanie terenu zdegradowanego

Przekształcenie dawnych terenów górniczych w obszar o funkcjach mieszkaniowych i usługowych, przywracający ład przestrzenny i poprawiający jakość przestrzeni lokalnej.

2. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze niskiej intensywności

Celem jest utworzenie spójnej struktury osiedla, z dominacją funkcji mieszkaniowej, zgodnej z lokalnym charakterem zabudowy.

3. Rozwój lokalnej funkcji usługowej

Uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej o obiekt usługowy (supermarket) w celu poprawy dostępności do usług podstawowych oraz zmniejszenia konieczności dojazdów do centrum gminy.

3.2. Cele środowiskowe

1. Rekultywacja i uporządkowanie obszaru pogórniczego

Obejmuje to likwidację skutków dawnej eksploatacji kruszywa, stabilizację podłoża, dostosowanie rzeźby terenu oraz redukcję negatywnego wpływu na krajobraz.

2. Kształtowanie zieleni urządzonej oraz zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej

Zapewnienie równoważenia funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej poprzez wprowadzenie zieleni osiedlowej i elementów małej retencji.

3. Minimalizacja potencjalnego oddziaływania na środowisko

Zapewnienie działań ograniczających emisję hałasu, pyłów, zanieczyszczeń wód i gleb, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji inwestycji.

3.3. Cele społeczne

1. Zwiększenie dostępności terenów mieszkaniowych

Zaspokojenie rosnących potrzeb mieszkańców gminy poprzez rozwój zabudowy jednorodzinnej.

2. Poprawa jakości życia mieszkańców

Zapewnienie łatwego dostępu do usług handlowych oraz publicznych, tworzenie bezpiecznego i komfortowego środowiska zamieszkania.

3. Rozwój społeczności lokalnej oraz wzmocnienie gospodarki lokalnej

Nowa zabudowa oraz funkcja usługowa przyczyni się do wzrostu aktywności gospodarczej i wykorzystania lokalnych zasobów pracy.

3.4. Cele techniczne i infrastrukturalne

1. Budowa nowoczesnej infrastruktury technicznej

Zapewnienie mieszkańcom dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, teletechnicznej oraz systemów retencji i odprowadzania wód opadowych.

2. Rozbudowa i poprawa układu komunikacyjnego

Wprowadzenie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz rozwiązań poprawiających bezpieczeństwo i płynność ruchu.

4. Diagnoza potrzeb inwestycyjnych

Diagnoza potrzeb inwestycyjnych została sporządzona w oparciu o analizę uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych oraz gospodarczych obszaru gminy Nidzica, a także z uwzględnieniem stanu zagospodarowania terenu pogórniczego obejmującego działki 294/11, 294/6 i 294/16 w obrębie Waszulki. Wyniki diagnozy wskazują na istotną potrzebę przekształcenia terenu oraz zapewnienia kompleksowej infrastruktury umożliwiającej jego ponowne, pełnowartościowe wykorzystanie. W bliskim sąsiedztwie terenu inwestycji teren objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przewiduje zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Teren inwestycji znajduje się w dobrej lokalizacji względem miasta Nidzica oraz jest bardzo dobrze skomunikowany.

4.1. Potrzeby wynikające z uwarunkowań przestrzennych

1. Zagospodarowanie terenów zdegradowanych

Obszar po żwirowni jest aktualnie nieużytkowany i nieuporządkowany, co stwarza konieczność jego rekultywacji oraz nadania mu nowej funkcji zgodnej z kierunkami polityki przestrzennej.

2. Wprowadzenie ładu przestrzennego

Teren pozbawiony jednoznacznego przeznaczenia w Studium wymaga precyzyjnego określenia funkcji oraz zasad zagospodarowania, aby zapewnić spójność z otoczeniem i uniknąć chaotycznej urbanizacji.

3. Rozwój zabudowy jednorodzinnej

Gmina Nidzica charakteryzuje się rosnącym zapotrzebowaniem na działki budowlane, szczególnie w sąsiedztwie dogodnych układów komunikacyjnych i terenów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

4.2. Potrzeby środowiskowe

1. Rekultywacja obszaru pogórniczego

Konieczne są: stabilizacja skarp, wyrównanie terenu, potencjalnie – poprawa jakości podłoża.

2. Wprowadzenie zieleni urządzonej i elementów retencji

W celu ograniczenia odpływu powierzchniowego oraz poprawy bilansu przyrodniczego potrzebne jest projektowanie terenów zieleni, nasadzeń kompensacyjnych oraz systemów zatrzymywania wód opadowych.

3. Zmniejszenie presji na środowisko w trakcie realizacji inwestycji

Niezbędna będzie kontrola hałasu, emisji pyłów i transportu technologicznego, zgodnie z zasadami zrównoważonego prowadzenia robót budowlanych.

4.3. Potrzeby społeczne

1. Zwiększenie dostępności mieszkań dla mieszkańców gminy

Rozwój zabudowy jednorodzinnej odpowiada na potrzeby demograficzne oraz wzrost zapotrzebowania na komfortowe warunki mieszkaniowe poza obszarem centrum.

2. Zapewnienie dostępu do usług podstawowych

Budowa supermarketu stanowi odpowiedź na potrzebę zaspokojenia lokalnych usług handlowych i ograniczenia konieczności dojazdu do Nidzicy.

3. Kształtowanie bezpiecznej i funkcjonalnej przestrzeni publicznej

Wprowadzenie chodników, oświetlenia, stref rekreacyjnych oraz zieleni poprawi jakość życia przyszłych mieszkańców.

4.4. Potrzeby infrastrukturalne

1. Rozbudowa i doprowadzenie infrastruktury technicznej

Teren wymaga pełnego uzbrojenia: wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, teletechnika, odprowadzenie wód opadowych.

2. Stworzenie układu komunikacyjnego wewnętrznego

Konieczne jest wykonanie dróg wewnętrznych, połączeń pieszych i parkingów w celu zapewnienia sprawnej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej.

3. Integracja z układem dróg publicznych

Zapewnienie właściwych zjazdów, poszerzeń oraz ewentualnej rozbudowy infrastruktury w sąsiedztwie, zgodnie z wymaganiami zarządców dróg.

4.5. Wnioski z diagnozy

Przekształcenie terenu pogórniczego w zabudowę mieszkaniową i usługową jest uzasadnione zarówno z punktu widzenia polityki przestrzennej, jak i potrzeb lokalnej społeczności. Realizacja inwestycji umożliwi:

- uporządkowanie obszaru zdegradowanego,
- poprawę warunków mieszkaniowych i usługowych,
- rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- racjonalne wykorzystanie przestrzeni i wzmocnienie funkcji lokalnych,
- minimalizację oddziaływań poprzez działania środowiskowe i rekultywacyjne.

5. Lista planowanych inwestycji

Lista planowanych inwestycji obejmuje przedsięwzięcia budowlane, infrastrukturalne oraz zagospodarowania terenu, niezbędne do pełnego funkcjonowania projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Inwestycje podzielono na grupy odpowiadające ich znaczeniu funkcjonalnemu oraz etapom realizacji.

5.1. Zestawienie inwestycji głównych

lp	Nazwa elementu inwestycji	Opis/ zakres	Lokalizacja (działki)	Szacowana powierzchnia	Uwagi	Finansowanie
1	Budowa 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych	Zabudowa wolnostojąca niskiej intensywności, z ogrodami i terenami zieleni	294/11, 294/6, 294/16, 294/17	0,08-0,12 ha/ działkę	Należy uwzględnić zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 50-60%	Środki własne
2	Budowa budynków rezydencjonalnych	Budynek mieszkalny o podwyższonym standardzie, z indywidualnym zagospodarowaniem terenu	294/11	ok. 0,5-1,0 ha	Wskazane ograniczenie ingerencji w istniejące ukształtowanie terenu	Środki własne
3	Budowa obiektu usługowego (supermarketu)	Obiekt handlowy o funkcjach usługowych, parkingiem i infrastrukturą towarzyszącą	294/16	ok. 500 m2 pow. uż	Konieczna ocena oddziaływania transportu i hałasu	Środki własne/ inwestor zewnętrzny

5.2. Inwestycje infrastrukturalne

lp	Element infrastruktury	Zakres inwestycji	Uwagi techniczne i środowiskowe	Finansowanie
4	Układ drogowy wewnętrzny	Drogi lokalne, zjazdy, skrzyżowania, chodniki, oświetlenie	Wprowadzić rozwiązania przeciwhałasowe oraz retencję powierzchniową	Współfinansowanie ze środków samorządowych
5	Sieć wodociągowa	Doprowadzenie wody do każdej działki, hydranty	Zgodność z warunkami technicznymi gestorów	Współfinansowanie ze środków

				samorządowych
6	Sieć kanalizacji sanitarnej	Budowa kolektorów i przyłączy	Należy zapewnić szczelność systemu i zgodność z przepisami wodno-ściekowymi	Współfinansowanie ze środków samorządowych
7	Odwodnienie terenu / retencja wód opadowych	zbiorniki retencyjne, kanalizacja deszczowa, systemy rozsączające	Kluczowy element minimalizacji spływu z terenów zabudowanych	Współfinansowanie ze środków samorządowych
8	Sieć elektroenergetyczna	Stacje transformatorowe, przyłącza, oświetlenie uliczne	Możliwość stosowania oświetlenia energooszczędnego	Dostawca usług
9	Sieci teletechniczne	Przyłącza światłowodowe i infrastruktura techniczna	Minimalna ingerencja w powierzchnię biologicznie czynną	Dostawca usług

5.3. Inwestycje w zagospodarowanie terenu i przestrzeń publiczną

lp	Element zagospodarowania	Zakres	Uwagi
10	Zieleń urządzona	Nasadzenia drzew, krzewów, trawniki, strefy buforowe	Pełni funkcję kompensacji przyrodniczej
11	Tereny rekreacyjne	Mała architektura, ławki, ścieżki piesze	Element wpływający na jakość życia mieszkańców
12	Miejsca parkingowe	Parking przy supermarkecie + stanowiska przy budynkach	Należy uwzględnić system retencji i separacji zanieczyszczeń

5.4. Podsumowanie

Planowane inwestycje mają na celu kompleksowe przekształcenie terenu pogórniczego w zrównoważoną przestrzeń mieszkaniową i usługową. Zestawienie obejmuje zarówno elementy kubaturowe, jak i całość infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie przestrzeni publicznych. Projektowane rozwiązania uwzględniają wymogi środowiskowe oraz zasady racjonalnej gospodarki przestrzennej. Ponad to na realizację fragmentu inwestycji-budowę 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych została już wydana prawomocna decyzja o warunkach zabudowy.

6. Harmonogram realizacji

Harmonogram został sporządzony z uwzględnieniem etapowości prac budowlanych, konieczności rekultywacji terenów pogórnicznych, zapewnienia zgodności z przepisami ochrony środowiska oraz kolejności wynikającej z potrzeb technicznych i infrastrukturalnych.

6.1. Etap I – Przygotowanie terenu (0–6 miesięcy)

- wykonanie badań geotechnicznych i środowiskowych,
- prace porządkowe i usunięcie roślinności ruderalnej,
- wstępne wyrównanie terenu i stabilizacja skarp poeksploatacyjnych,
- wytyczenie geodezyjne granic inwestycji,
- uzyskanie decyzji i zezwoleń (m.in. jeśli wymagany- DŚU, ZRID).

Aspekt środowiskowy:

Prace porządkowe prowadzone poza okresem lęgowym ptaków (1 marca – 31 sierpnia) lub po wykonaniu ekspertyzy ornitologicznej.

6.2. Etap II – Infrastruktura techniczna i komunikacyjna (6–18 miesięcy)

- budowa dróg wewnętrznych, zjazdów, skrzyżowań oraz odwodnienia,
- budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz zbiorników retencyjnych,
- budowa sieci wodociągowej,
- wykonanie sieci elektroenergetycznej, teletechnicznej, oświetlenia ulicznego,
- zagospodarowanie terenów zieleni buforowej.

Aspekt środowiskowy:

- szczególny nadzór nad gospodarką wodami opadowymi,
- stosowanie separatorów substancji ropopochodnych przy parkingach i drogach,
- ograniczenie hałasu i pylenia w trakcie prac ziemnych.

6.3. Etap III – Zabudowa mieszkaniowa (18–120miesięcy)

- etapowa realizacja 64 budynków jednorodzinnych,
- budowa budynku rezydencjonalnego,
- wprowadzenie zieleni urządzonej, ogrodów, małej architektury,
- wykonanie przyłączy do poszczególnych działek.

Aspekt środowiskowy:

- preferowane stosowanie materiałów o niższej energochłonności,
- minimalizacja przekształceń terenu.

Dopuszcza się etapowanie i stopniową realizację tego elementu inwestycji, oddając kolejne pod-etapy do użytkowania

6.4. Etap IV – Realizacja zabudowy usługowej (24–36 miesięcy)

- budowa obiektu usługowego typu supermarket,

- budowa parkingu, ciągów pieszych, systemów retencji powierzchniowej,
- zagospodarowanie zieleni przyobiektovej.

Aspekt środowiskowy:

- kontrola emisji hałasu (wentylatory, dostawy),
 - zastosowanie energooszczędnego oświetlenia.
-

6.5. Etap V – Zakończenie i oddanie do użytkowania (po 120 miesiącach)

- odbiory techniczne,
- dokumentacja powykonawcza,
- finalne prace porządkowe i nasadzenia kompensacyjne,
- oddanie infrastruktury publicznej do eksploatacji.

Dopuszcza się etapowanie i stopniową realizację tego elementu inwestycji, oddając kolejne pod-etapy do użytkowania

7. Źródła finansowania

Realizacja planowanego przedsięwzięcia obejmuje finansowanie zarówno ze środków własnych inwestora, jak i ze źródeł publicznych oraz potencjalnych form wsparcia zewnętrznego. Dobór źródeł finansowania zapewnia stabilność prowadzenia inwestycji oraz możliwość realizacji poszczególnych etapów zgodnie z harmonogramem.

7.1. Środki własne inwestora prywatnego

Środki te będą stanowić podstawowy komponent finansowania i obejmą:

a) Finansowanie prac przygotowawczych

- badania geotechniczne,
- porządkowanie terenu pogórniczego,
- dokumentacja projektowa i formalno-prawna.

b) Finansowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej

- budowa 64 budynków jednorodzinnych,
- budowa budynków rezydencjonalnych,
- budowa supermarketu,
- zagospodarowanie działek i terenów zieleni.

c) Finansowanie części infrastruktury towarzyszącej

- przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne,
- przyłącza elektroenergetyczne i teletechniczne,
- układ komunikacyjny wewnętrzny (drogi, chodniki).

Środki inwestora będą obejmować także finansowanie prac rekultywacyjnych i wyrównawczych niezbędnych na terenach poeksploatacyjnych.

7.2. Środki gminne (samorządowe)

Gmina może uczestniczyć finansowo w zakresie infrastruktury publicznej, której realizacja wpływa na zwiększenie dostępności i funkcjonowanie obszaru.

Możliwe nakłady ze strony gminy obejmują:

a) Rozbudowę i modernizację infrastruktury drogowej gminnej

- dostosowanie dróg dojazdowych do obszaru inwestycji,
- ewentualne przebudowy lub poszerzenia w miejscach wymagających poprawy bezpieczeństwa ruchu.

b) Współfinansowanie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej

- udział w budowie odcinków sieci gminnych,
- dopłaty inwestycyjne do rozbudowy ujęć lub przepustowości oczyszczalni.

c) Ewentualne współfinansowanie zieleni publicznej i przestrzeni ogólnodostępnych

- nasadzenia kompensacyjne,
- elementy rekreacyjne pełniące funkcję lokalną.

Środki gminy mogą zostać pozyskane z budżetu gminy, dotacji celowych lub środków związanych z programami gminnymi dotyczącymi rozwoju infrastruktury.

7.3. Finansowanie zewnętrzne (inwestorzy zewnętrzni, fundusze, programy)

W zależności od decyzji inwestora oraz kwalifikowalności przedsięwzięcia, możliwe jest pozyskanie finansowania zewnętrznego:

a) Partnerzy prywatni i inwestorzy branżowi

- podmioty zainteresowane udziałem przy budowie obiektu handlowego,
- operatorzy urządzeń technicznych (np. infrastruktura energetyczna, telekomunikacyjna).

b) Instrumenty finansowe Unii Europejskiej

W przypadku realizacji elementów infrastrukturalnych istnieje możliwość pozyskania środków w ramach:

- Funduszy Europejskich na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko (FENIKS),
- Funduszy na rzecz rozwoju obszarów wiejskich,
- Funduszy wspierających rekultywację terenów zdegradowanych,
- Funduszy na rozwój niskoemisyjnej infrastruktury energetycznej (oświetlenie, monitoring).

c) Programy krajowe

Możliwe źródła:

- Fundusz Dróg Samorządowych (jeżeli gmina będzie partnerem w zakresie infrastruktury drogowej),
- Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (retencja, zieleń, rozwiązania środowiskowe),
- Wojewódzkie Fundusze Ochrony Środowiska (również rekultywacja).

d) Finansowanie bankowe i kredytowe

Inwestor może skorzystać z:

- kredytów inwestycyjnych,
- kredytów ekologicznych (np. dla energooszczędnych instalacji).

7.4. Podsumowanie struktury finansowania

Realizacja przedsięwzięcia opiera się na zrównoważonej strukturze źródeł finansowania:

- **inwestor prywatny** – finansuje zabudowę i większość układu technicznego,
- **gmina** – współfinansuje elementy infrastruktury publicznej i komunikacyjnej,
- **źródła zewnętrzne** – wykorzystywane w zakresie infrastruktury, rekultywacji oraz projektów o charakterze środowiskowym.

Tak skonstruowany montaż finansowy minimalizuje ryzyko inwestycyjne i zapewnia stabilność realizacji całego przedsięwzięcia.

8. Analiza ryzyk i zarządzanie

Analiza ryzyk obejmuje identyfikację zagrożeń mogących wystąpić podczas realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia, wraz z proponowanymi działaniami zapobiegawczymi.

8.1. Ryzyka środowiskowe

R1 – Możliwość wystąpienia gatunków chronionych

- **Opis:** w terenach pogórnich mogą pojawiać się gatunki pionierskie i chronione.
- **Działania zapobiegawcze:** inwentaryzacja przyrodnicza przed rozpoczęciem prac; prowadzenie robót poza okresem lęgowym.

R2 – Odprowadzanie wód opadowych

- **Opis:** zmiana stosunków wodnych po zabudowie może powodować spływ powierzchniowy.
- **Działania:** systemy retencji, zbiorniki, rozsączanie, separatory zanieczyszczeń.

8.2. Ryzyka geotechniczne

R3 – Niestabilność skarp poeksploatacyjnych

- **Opis:** teren pogórnich może wymagać stabilizacji.
- **Działania:** badania geotechniczne, wzmocnienie podłoża, kształtowanie skarp zgodnie z normami.

R4 – Zróżnicowane warunki gruntowe

- **Opis:** niejednorodne podłoże typowe dla terenów po zwirowni.
- **Działania:** indywidualne opinie geotechniczne dla każdej inwestycji kubaturowej.

8.3. Ryzyka hydrologiczne

R5 – Podtopienia lokalne

- **Opis:** obniżone fragmenty terenu mogą sprzyjać gromadzeniu wody.
- **Działania:** odpowiednie ukształtowanie terenu, system retencyjny, drenaż.

8.4. Ryzyka komunikacyjne

R6 – Wzrost natężenia ruchu drogowego przy supermarkecie

- **Opis:** zwiększony ruch może powodować hałas i utrudnienia.
- **Działania:** analiza ruchu, odpowiednia organizacja dojazdu, ekrany zielone.

8.5. Ryzyka społeczne

R7 – Uciążliwości budowy dla mieszkańców

- **Opis:** hałas, transport technologiczny, czasowe utrudnienia.
- **Działania:** ograniczenie prac hałaśliwych do godzin dziennych, objazdy, komunikacja z mieszkańcami.

8.6. Podsumowanie analizy ryzyk

Zidentyfikowane ryzyka są możliwe do kontrolowania przy zastosowaniu właściwych środków technicznych, organizacyjnych i środowiskowych. Przedsięwzięcie nie powoduje ryzyk ponadstandardowych dla tego typu inwestycji, a przewidziane działania minimalizujące zapewniają zgodność z przepisami ochrony środowiska.

9. Wskaźniki monitorowania i ewaluacji

Wskaźniki monitorowania i ewaluacji mają na celu kontrolę prawidłowej realizacji inwestycji oraz zgodności z założeniami planistycznymi, technicznymi i środowiskowymi. Wskaźniki dzielą się na ilościowe i jakościowe, a ich stosowanie pozwala ocenić efektywność przedsięwzięcia na etapie realizacji oraz eksploatacji.

Obszar	Wskaźnik	Cel monitorowania
Zabudowa mieszkaniowa	Liczba zrealizowanych budynków jednorodzinnych	Kontrola zgodności z planowaną liczbą 64 budynków
Budynki rezydencjonalne	Status realizacji budynków	Monitorowanie postępu inwestycji
Obiekt usługowy	Powierzchnia użytkowa zrealizowanego supermarketu	Weryfikacja zgodności z projektem
Infrastruktura drogowa	Długość wybudowanych dróg i chodników	Ocena postępu budowy układu komunikacyjnego
Sieć wodno-kanalizacyjna	Liczba działek podłączonych do sieci	Kontrola dostępności infrastruktury
Odwodnienie i retencja	Pojemność zbiorników retencyjnych	Zapewnienie prawidłowej gospodarki wodnej
Zieleń urządzone	Powierzchnia biologicznie czynna	Weryfikacja wskaźników środowiskowych min. 30–40%

Obszar	Wskaźnik	Cel monitorowania
Jakość zabudowy	Zgodność z dokumentacją projektową	Sprawdzenie przestrzegania parametrów urbanistycznych i architektonicznych
środowisko	Ocena stanu zieleni i rekultywacji	Zapewnienie poprawy jakości krajobrazu i ekosystemu
Hałas i pył	Liczba skarg i zgłoszeń mieszkańców	Kontrola wpływu prac budowlanych na środowisko lokalne
bezpieczeństwo	Liczba zdarzeń wypadkowych na placu budowy	Monitorowanie bezpieczeństwa robót i użytkowania infrastruktury

9.3. Procedury monitorowania

- Prowadzenie okresowych raportów postępu prac (co kwartał),
- Kontrola jakości materiałów budowlanych i infrastruktury technicznej,
- Pomiary środowiskowe (hałas, pył, jakość wód i gleby) w trakcie realizacji inwestycji,
- Weryfikacja zgodności zagospodarowania terenu z dokumentacją projektową i decyzjami środowiskowymi,
- Ewaluacja wskaźników po zakończeniu poszczególnych etapów inwestycji.

10. Podsumowanie

Zintegrowany Plan Inwestycyjny (ZPI) dla terenów pogórnich w obrębie Waszulki, gmina Nidzica obejmuje kompleksowe przekształcenie obszaru o powierzchni 13,7624 ha. Planowana inwestycja przewiduje budowę 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 budynków rezydencjonalnych oraz 1 obiektu usługowego typu supermarket, wraz z pełnym zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową.

Realizacja przedsięwzięcia:

- przyczyni się do rekultywacji zdegradowanego terenu pogórnego,
- poprawi dostępność terenów mieszkaniowych w gminie Nidzica,
- wzmocni lokalną funkcję usługową,
- zapewni rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- uwzględni zasady ochrony środowiska, w tym retencję wód, ochronę zieleni i minimalizację oddziaływań hałasu i pyłu,
- będzie monitorowana poprzez wskaźniki ilościowe i jakościowe w zakresie realizacji i efektów środowiskowych.

Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z obowiązującymi dokumentami planistycznymi, zasadami zrównoważonego rozwoju oraz wymogami ochrony środowiska. Zastosowany system monitorowania i ewaluacji zapewnia kontrolę prawidłowej realizacji inwestycji oraz umożliwia bieżące podejmowanie działań korygujących w przypadku wystąpienia odchyłeń od założeń planistycznych.

MALINOWE WZGÓRZA

miasto NIDZICA
Powiat Nidzicki
wz. warmińsko-mazurski

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
1:5000
1998 r.

NINIEJSZA MAPA
NIE MOŻE SŁUżyć
JAKO CIĘCIEK
PROJEKCYJNY

LEGENDA:

- teren objęty ZPD
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęty prawomocną decyzją o warunkach zabudowy
- teren zabudowy rezydencjonalnej
- teren usługowy
- teren komunikacji
- tereny rekreacyjne
- wjazdy na teren inwestycji

Starosta Nidzicki
P.2811

ANALIZA ZGODNOŚCI

ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

„WASZULKI – MALINOWE WZGÓRZA”

Z DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI I PLANISTYCZNYMI GMINY NIDZICA

1. Podstawa opracowania

Niniejszy dokument stanowi analizę zgodności projektu **Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego „Waszulki – Malinowe Wzgórza”**, obejmującego działki nr 294/11, 294/6, 294/17 oraz 294/16, położone w obrębie Waszulki, gmina Nidzica, z dokumentami strategicznymi i planistycznymi obowiązującymi na obszarze gminy Nidzica.

Analizę sporządzono w oparciu o:

- Strategię Rozwoju Gminy Nidzica,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica,
- ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

2. Charakterystyka Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego

Zintegrowany Plan Inwestycyjny obejmuje obszar o powierzchni około **13,76 ha**, zlokalizowany w miejscowości Waszulki, w strefie podmiejskiej gminy Nidzica.

Ustalenia planu przewidują:

- realizację **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rezydencjonalnej**,
- lokalizację **usług podstawowych**, służących obsłudze mieszkańców,
- wyznaczenie terenów **zieleni i rekreacji**,
- realizację układu komunikacyjnego oraz niezbędnej infrastruktury technicznej,
- ograniczenie intensywności zabudowy i zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Plan nie przewiduje lokalizacji funkcji uciążliwych ani przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zgodność z gminną strategią rozwoju

Strategia Rozwoju Gminy Nidzica wskazuje jako podstawowe kierunki działań:

- rozwój funkcji mieszkaniowej,
- podnoszenie jakości życia mieszkańców,
- wzmacnianie atrakcyjności osadniczej gminy,
- racjonalne gospodarowanie przestrzenią,

- realizację zasad zrównoważonego rozwoju.

Ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego są **zgodne z powyższymi kierunkami**, ponieważ:

- wprowadzają zabudowę mieszkaniową o **niskiej intensywności i skali**,
- zapewniają dostęp do usług podstawowych i terenów rekreacyjnych,
- kształtują spójną, czytelną strukturę przestrzenną,
- chronią walory środowiskowe poprzez wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej,
- sprzyjają poprawie warunków zamieszkania i integracji społecznej.

Realizacja ustaleń planu przyczynia się do osiągnięcia celów strategicznych gminy w zakresie rozwoju osadnictwa i jakości przestrzeni zamieszkania.

4. Zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica, obszar miejscowości Waszulki znajduje się w strefie przewidzianej do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji towarzyszących, z zachowaniem zasad ochrony krajobrazu i środowiska. Przedmiotowy obszar, zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica*, nie posiada jednoznacznie przypisanego przeznaczenia funkcjonalnego. Teren ten był w przeszłości wykorzystywany jako obszar górniczy, a przez wiele lat funkcjonowała na nim zwirownia, co wpłynęło na jego aktualny stan morfologiczny i przyrodniczy.

Z uwagi na zmianę uwarunkowań społeczno-gospodarczych oraz rosnące zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe, właściciel nieruchomości wystąpił z inicjatywą przekształcenia dotychczasowych terenów pogórniczych na obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uzupełniającą funkcją usługową.

Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego:

- **nie wprowadza funkcji sprzecznych** z ustaleniami Studium,
- respektuje **podmiejski i wiejski charakter** obszaru,
- zachowuje **niską intensywność zabudowy** i ograniczoną wysokość obiektów,
- przewiduje kształtowanie zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- uwzględnia ochronę terenów zieleni oraz walorów krajobrazowych.

W związku z powyższym stwierdza się, że ustalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego **nie naruszają ustaleń Studium**.

OCENA WPLYWU REALIZACJI INWESTYCJI „OSIEDLE MALINOWE WZGÓRZA” NA
FINANSE PUBLICZNE GMINY NIDZICA

Dokument sporządzono zgodnie ze standardami opracowań planistycznych Gminy Nidzica, w celu oceny skutków finansowych uchwalenia i realizacji Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

1. Podstawa prawna i zakres opracowania

Ocenę sporządzono na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustaleń Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego oraz projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Waszulki – „Malinowe Wzgórze” w gminie Nidzica.

2. Charakterystyka inwestycji

Inwestycja obejmuje realizację 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych rezydencjonalnych oraz jednego obiektu usługowego – sklepu typu supermarket o powierzchni sprzedaży do 1000 m². Obszar inwestycji położony jest w obrębie Waszulki w gminie Nidzica. Realizacja inwestycji będzie etapowana w okresie około 15 lat.

3. Wpływ na dochody budżetu gminy

Realizacja inwestycji spowoduje wzrost dochodów własnych gminy, w szczególności z tytułu podatku od nieruchomości oraz udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT).

Przyjęto następujące dopuszczalne stawki podatku od nieruchomości (wg maksymalnych stawek ustawowych):

Rodzaj nieruchomości	Jednostka	Stawka maksymalna (zł)
Grunty pod zabudowę mieszkaniową	m²	0,71
Budynki mieszkalne	m² pow. użytkowej	1,15
Grunty związane z działalnością gospodarczą	m²	1,34
Budynki związane z działalnością gospodarczą	m² pow. użytkowej	33,10

4. Szacunkowe zestawienie dochodów i wydatków

Kategoria	Rodzaj wpływu	Charakter	Szacowany wpływ na budżet
Dochody	Podatek od nieruchomości – zabudowa mieszkaniowa	Stały	Wzrost dochodów bieżących
Dochody	Podatek od nieruchomości – supermarket	Stały	Znaczący wzrost dochodów
Dochody	Udział gminy w PIT mieszkańców	Stały	Długofalowy wzrost
Wydatki	Utrzymanie dróg publicznych	Okresowy	Umiarkowany
Wydatki	Utrzymanie infrastruktury technicznej	Stały	Ograniczony
Wydatki	Usługi publiczne (oświata, transport)	Narastający	Możliwy do zaplanowania

5. Bilans finansowy i wnioski

Na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdza się, że realizacja inwestycji „Osiedle Malinowe Wzgórze” będzie miała dodatni bilans finansowy dla budżetu Gminy Nidzica. Etapowanie inwestycji umożliwia racjonalne planowanie wydatków, a prognozowane dochody przewyższą koszty ponoszone przez gminę w średniej i długiej perspektywie.

Opracowanie stanowi podstawę do oceny skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i może zostać wykorzystane jako element uzasadnienia do uchwały Rady Miejskiej w Nidzicy.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

Nidzica, data

UCHWAŁA RADY GMINY NIDZICA NR.....

Z DNIA.....

**W sprawie przyjęcia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru Waszulki- Malinowe
Wzgórza, obejmującego działki 294/11, 294/6, 294/17 oraz 294/16, zlokalizowane w obrębie
Waszulki, gmina Nidzica, o łącznej powierzchni 13,7624 ha.**

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nidzica.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

§ 1. Podstawa prawna

Zintegrowany plan inwestycyjny opracowany na podstawie przepisów **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
(t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.)

§ 2. Przedmiot i zakres planu

- 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 13,7624 ha, którego granice określono na rysunku planu.
- 2. Integralną częścią planu są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:000- załącznik nr 1
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 3. Definicje

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy zintegrowany plan inwestycyjny
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu umożliwiającą naturalną wegetację roślin, zgodnie z ustaleniami .

- 4) terenie elementarnym- należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony jednym symbolem
- 5) usługach podstawowych- należy przez to rozumieć obiekty usługowe, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów.
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą teren, na którym można sytuować budynki, należy ją rozumieć następująco: ściana zewnętrzna budynku nie może jej przekroczyć, linia może być przekroczona przez elementy drugorzędne, jak schody zewnętrzne, podesty, okapy, gzymsy, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych.
- 7) kącie nachylenia połaci dachowych- należy przez to rozumieć kąt nachylenia głównych połaci dachowych
- 8) pasie terenu ochrony funkcjonującej sieci elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej po obu stronach tej linii, licząc od osi, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 9) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.

§ 3.1 Oznaczenia graficzne

Ustala się następujący zakres oznaczeń graficznych na rysunku planu jako obowiązujący:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy
- 3) przeznaczenie terenu elementarnego określone symbolami literowymi
- 4) granica terenu objętego planem
- 5) pas terenu ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej
- 6) orientacyjne linie wewnętrznego podziału

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Przeznaczenie terenów

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MNR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej;

U – tereny zabudowy usługowej;

ZP – tereny zieleni urządzonej;
KD – tereny dróg; W- wewnętrznych; L- lokalnych

R – teren zieleni i rekreacji

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania przestrzennego

W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są zapisami dotyczącymi:

- 1) przeznaczenia terenu oraz określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej
 - 2) nieprzekraczalnych linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów oraz wysokości zabudowy
 - 3) ochrony oraz zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej
- 1. Ustala się zasadę kształtowania zabudowy w sposób harmonijny z otoczeniem.
 - 2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych niezgodnych z przeznaczeniem terenu.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1. Teren opracowania położony jest poza obszarami objętymi terytorialnymi formami ochrony przyrody.
- 2. Zachowuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- 3. Zakazuje się przedsięwzięć kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- 4. poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNR należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 5. Odpady komunalne należy zagospodarowywać zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu

Ustala się w zakresie kształtowania krajobrazu nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem nie występują tereny krajobrazów kulturowych ani dobra kultury współczesnej.

§ 9. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Przestrzeń publiczną stanowi teren oznaczony symbolem KDW, KDL, U i R.

- 1) Na obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i infrastruktury technicznej, zieleni na zasadach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
- 2) Nakazuje się zagospodarowanie przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych z udziałem zieleni w formach dostosowanych do specyfiki funkcji przy uwzględnieniu wysokiej jakości estetycznej i funkcjonalnej
- 3) Nakazuje się w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 4) Dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi. Lokalizowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, nie związanych z potrzebami ruchu drogowego, może wystąpić jeżeli taka inwestycja zgodna jest z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1) Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziału nieruchomości
- 2) Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami
- 3) Podział lub scalanie działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - Minimalna powierzchnia działki: 1000 m²
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna
 - Minimalna powierzchnia działki: 2 000 m²
 - c) zabudowa usługowa, infrastruktura komunikacyjna – zgodnie z zapotrzebowaniem terenu dla określonej funkcji

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11. MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych jako zabudowy uzupełniającej.

maksymalna wysokość – 10 m;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,30;

minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;

powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%.

parkingi – minimum 1 miejsce postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny,

rodzaj dachu- dach symetryczny dwuspadowy – dotyczy głównych połaci dachowych

kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy

§ 12. MNR – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna

Przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna. Dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, wiat, altan i budynków gospodarczych jako zabudowy uzupełniającej.

maksymalna wysokość – 12 m;

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,25;

powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%;

parkingi – minimum 2 miejsca na lokal mieszkalny

rodzaj dachu- dach symetryczny dwuspadowy – dotyczy głównych połaci dachowych, dopuszcza się kombinację dachów stromych z dachem płaskim, zielonym, pulpitowym

kierunek kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy

§ 13. U – zabudowa usługowa

Teren zabudowy usługowej z głównym przeznaczeniem na usługi handlu, gdzie powierzchnia sprzedaży nie przekracza 550 m²

maksymalna wysokość – 12 m;

intensywność zabudowy – 1,2.

rodzaj dachu- nie określa się

parkingi – min. 1,5 miejsca postojowego na każde 60 m² powierzchni usługowej, z uwzględnieniem min. 3 miejsc dla osób uprzywilejowanych

§ 14. KDW- teren drogi wewnętrznej

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi

szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10 m.

§ 15. KDL- teren drogi lokalnej

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi

szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 7 m.

§ 16. R- teren zieleni i rekreacji

Teren zieleni urządzonej i nieurządzonej, z zakazem zabudowy. Na terenie dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (w tym placów zabaw, wiat i altan), elementów systemu informacji edukacyjnej i urządzeń je obsługujących. Na terenie dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym ścieżek rowerowych i pieszych, obiektów systemu komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA

§ 16. Komunikacja

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) Powiązanie terenu z układem zewnętrznym – ulicą Moniuszki od strony południa (dz. Nr 281104_4.0006.78) i istniejącym zjazdem z ul. Wyborskiej od strony północnej (dz. Nr 294/10 i 289) należy realizować przez drogi wewnętrzne, oznaczone w planie jako KDW.

2) zasady obsługi parkingowej dla obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych dla nowej zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej należy zapewnić min. 1 stanowisko postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny

b) dla zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej należy zapewnić min. 2 stanowiska postojowe na każdy samodzielny lokal mieszkalny

c) dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² usług.

d) w granicach planu ustala się nakaz zabezpieczenia minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 17. Infrastruktura techniczna i komunikacja

Ustala się następujące zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy realizować w pasach drogowych terenu komunikacji drogowej wewnętrznej i dróg lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych na terenie MN i MNR i U bez prawa ograniczania przeznaczenia terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do linii rozgraniczającej tereny, pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny.

2) Powiązanie układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym należy realizować poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza granicą opracowania planu.

3) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) podłączenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w wodę do sieci wodociągowej,

b) zaopatrzenie w wodę poprzez projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż fi 100 mm dla wodociągów rozdzielczych i nie mniejszej niż fi 40 mm dla przyłączy

c) do celów przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

d) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci wodociągowej

4) W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

a) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów wytwarzających ścieki komunalne do sieci kanalizacji sanitarnej

b) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć projektowanej kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż fi160 mm dla kolektorów grawitacyjnych i nie mniejszym niż fi63 mm dla przewodów tłocznych

c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci kanalizacyjnej

5) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

Ustala się obowiązek odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, poprzez infiltrację do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych na wody opadowe. Dopuszcza się kierowanie wód opadowych do niecki retencyjnej na terenie rekreacyjnym. Zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych

b) projektowane sieci elektroenergetyczne z przyłączami w granicach planu należy wykonać jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi

c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych

7) W zakresie telekomunikacji ustala się:

a) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną

b) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg oraz zgodnie z przepisami odrębnymi

c) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych

8) W zakresie zaopatrzenia w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi. Dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, o których mowa w par. 12 ust. 9

9) Dla zabudowy w granicach planu dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub zbiorczych systemów pozyskiwania energii z urządzeń i instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych oraz urządzeń fotowoltaicznych. Ustala się zakaz lokalizacji biogazowni.

§ 18. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Teren inwestycji położony jest na obszarze dawnej zwirowni. Obszary, gdzie prowadzone były prace wydobywcze, stanowiące teren pogórnicy. Dopuszcza się zabudowę terenu i realizację infrastruktury technicznej pod warunkiem przeprowadzenia rekultywacji terenu oraz potwierdzenia warunków geotechnicznych umożliwiających jego bezpieczne użytkowanie. Realizacja zabudowy na obszarze objętym planem możliwa po wykonaniu badań geologiczno-inżynierskich potwierdzających nośność podłoża oraz brak zagrożeń geodynamicznych. Obszar inwestycji nie jest obszarem zagrożonym powodzią i nie podlega ochronie na podstawie innych przepisów.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Stawka procentowa

Stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 10 %.

§ 20. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji, tj. kontenerowego biura budowy i tymczasowych obiektów socjalnych dla pracowników.
- 2) Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 3) Teren objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnego z przeznaczeni, należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 21. Wejście w życie

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Załączniki:

- oświadczenie potwierdzające, że projekt został opracowany przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, zgodnie z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- analiza zgodności projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego z gminną strategią rozwoju, dokumentami planistycznymi (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego)
- opracowanie zawierające ocenę wpływu realizacji planu na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy.

Projekt został sporządzony przez arch. Annę Kulińską i arch. Agnieszkę Mogielnicką

Oświadczenie

Oświadczamy, że posiadamy

dypłom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, spełniając tym samym zapis art. 5 ust.4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Anna Kulińska

Agnieszka Mogielnicka