

NR / /
Rady Gminy Malbork
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Malbork dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębach
geodezyjnych Stogi i Czerwone Stogi

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

§1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XL/373/2014 Rady Gminy Malbork z dnia 24 października 2014r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork dla farmy elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych Stogi i Czerwone Stogi zmienia się ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, zatwierdzonego uchwałą nr XI/60/99 Rady Gminy Malbork z dnia 17 grudnia 1999r. (t.j. uchwała nr XV/103/2007 z dn. 18 maja 2007r.) na obszarze wyznaczonym na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Granice zmiany określono na załączniku nr 1 do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany studium w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) tekst jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rysunek jednolity Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork w skali 1:25000, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

4. Przedmiotem zmiany studium jest przeznaczenie obszarów określonych w załączniku nr 1 i 4 do uchwały pod farmę elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

§2. 1. Tereny oznaczone symbolem **R/EE** stanowią tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Na terenach tych mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Dopuszcza się lokalizację powyższych urządzeń pod warunkiem spełnienia niezbędnych norm środowiskowych, wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Na obszarach lokalizacji elektrowni wiatrowych dopuszcza się realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW. Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych nakazuje się opracowanie szczegółowego studium krajobrazowego wpływu tych elektrowni na zespół zamku Krzyżackiego w Malborku, układ urbanistyczny Starego Miasta w

Malborku z terenem zamkowym, cmentarz menonicki w Stogach i historyczne sylwety sąsiednich miejscowości oraz kolizje widokowe planowanej inwestycji.

2. Na rysunku studium zaznaczono granice stref ochronnych dla elektrowni wiatrowych, związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. W strefach dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. W strefach dopuszcza się prowadzenie gospodarki rolnej, jednocześnie może być ustanowiony zakaz realizacji nowej zabudowy zagrodowej.

3. Planowana budowa farmy wiatrowej znajduje się na terenie sąsiadującym z lotniskiem wojskowym Malbork oraz infrastrukturą teletechniczną (namiarową), która znajduje się w kompleksie namiarowym nr 5429 w Lasowicach Wielkich. Jej realizacja może negatywnie oddziaływać na funkcjonowanie lotniska i urządzeń namiarowych. W związku z powyższym obiekty budowlane o wysokości równej i większej 50m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, a obiekty o wysokości równej i większej 100m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem cywilnym.

4. Obiekty budowlane o wysokości równej i większej 50m n.p.t. podlegają oznakowaniu jak przeszkody lotnicze zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Przez teren gminy przechodzi linia elektroenergetyczna najwyższych napięć - linia 400 kV relacji Gdańsk Błonia – Grudziądz Węgrowo, dla której wymagany jest pas technologiczny o szerokości po 80m (po 40m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej najwyższych napięć obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym w szczególności budynków mieszkalnych,
- 2) obiekty budowlane nie przeznaczone na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- 3) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych,
- 4) zabrania się parkowania pojazdów pod linią w odległości mniejszej niż 7,67m od skrajnych najniżej zawieszonych przewodów fazowych linii 400V, licząc w poziomie przy gruncie,
- 5) budynki i budowle wykonane z materiałów przewodzących prąd elektryczny (np. hale, pomieszczenia gospodarcze, metalowe ogrodzenia) należy skutecznie uziemić, zgodnie z odrębnymi przepisami,
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznych, musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- 7) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej pod linią elektroenergetyczną i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

6. W sąsiedztwie planowanej farmy wiatrowej przebiega linia elektroenergetyczna najwyższych napięć - linia 400kV relacji Gdańsk Błonia – Grudziądz Węgrowo. Minimalna odległość elektrowni wiatrowych od powyższej linii, określona jako odległość od skrajnego punktu skrzydła elektrowni wiatrowej w pozycji poziomej od osi linii, winna wynosić trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez skrzydła elektrowni wiatrowej.

7. Na rysunku studium zaznaczono obszary zwartej zabudowy wsi - „wsie o przewadze zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych”. Są to tradycyjne rozproszone wsie o przewadze zabudowy zagrodowej: Stogi i Kapustowo. Na wsiach tych zachował się czytelny układ przestrzenny, natomiast tradycyjne formy zabudowy żuławskiej zostały w znaczący sposób przekształcone i uzupełnione współczesną zabudową, w tym modernistyczną zabudową pegeerowską. We wsiach występują podstawowe usługi dla ludności (kult religijny, handel, infrastruktura społeczna). Wsie te winny zachować swoją strukturę zagrodową z dopuszczeniem rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym usług rzemieślniczych, zakładów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa. Planowana zabudowa winna opierać się głównie o uzupełnianie i intensyfikowanie obszaru zwartej zabudowy wsi wzdłuż istniejących dróg i uzbrojenia terenu w ramach wyznaczonych obszarów na rysunku studium. Nowa zabudowa winna być realizowana z poszanowaniem krajobrazu kulturowego gminy Malbork, winna uwzględniać cechy regionalne lokalnego budownictwa Żuław w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów. Obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w formie modernistycznych „bloków”, obcej tradycji budownictwa wiejskiego.

8. Poza terenami zwartej zabudowy wsi ustala się zasadę ograniczonego inwestowania. Na rysunku studium zaznaczono „tereny rolnicze z zabudową zagrodową”. Ze względu na zjawisko stagnacji osadnictwa, na niniejszym obszarze nie wyznacza się nowych obszarów pod lokalizację rozproszonej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Prognozuje się, iż zmniejszać się będzie liczba małych gospodarstw rolnych, będą one scalane w większe gospodarstwa. Prognozuje się dalsze zanikanie istniejącego budownictwa rozproszonego, zlokalizowanego z dala od dróg utwardzonych. Dopuszcza się rozbudowę zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w ramach istniejących zagród. Nowa zabudowa winna być realizowana z poszanowaniem krajobrazu kulturowego gminy Malbork, winna uwzględniać cechy regionalne lokalnego budownictwa Żuław w zakresie skali, brył, proporcji, użytych materiałów wykończeniowych elewacji, kształtów i pokrycia dachów.

9. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonany zgodnie z art. 10 ust. 5 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1) Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę przyjęto perspektywę do 2025 r.
- 2) Ze względu na niepewność procesów rozwojowych przyjmuje się, iż nowa zabudowa nie przekroczy 30% powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy. Powyższe ustalenie nie dotyczy nowych budynków niemieszkalnych (budynki inwentarskie, gospodarcze, magazynowo-składowe itp.) w zabudowie zagrodowej oraz na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

hodowlanych i ogrodniczych, dla których ustala się nową zabudowę w zależności od potrzeb.

- 3) Na obszarze objętym zmianą studium nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- 4) Na obszarze objętym zmianą studium nie przewiduje się nowych inwestycji związanych z budową sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.
- 5) Uwzględniając analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy przyjmuje się, iż objęte zmianą studium, rozproszone wsie o przewadze zabudowy zagrodowej Stogi i Kapustowo oraz samotne zagrody poza tymi wsiami, nie będą się rozwijać pod względem demograficznym. Planowana zabudowa winna opierać się głównie o uzupełnianie i intensyfikowanie obszaru zwartej zabudowy wsi wzdłuż istniejących dróg i uzbrojenia terenu w ramach wyznaczonych obszarów na rysunku studium („obszary zwartej zabudowy” i „zabudowa zagrodowa”). W związku z powyższym lokalizacja nowej zabudowy nie będzie wymagała budowy nowych dróg publicznych ani magistralnych sieci infrastruktury technicznej. Gmina będzie zatem dążyć 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 z późn. zm.), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.
- 6) Zakłada się rozwój zabudowy głównie w zakresie funkcji rolniczych i podnoszenia standardów zamieszkania rolników poprzez zwiększanie powierzchni mieszkaniowej, przypadającej na 1 mieszkańca w ramach zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej. Wsie te winny zachować swoją strukturę zagrodową z dopuszczeniem rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym usług rzemieślniczych, zakładów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa.
- 7) Przyjmuje się następujące zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy:
 - a) na obszarach zwartej zabudowy wsi:
 - nowe budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - nowe budynki niemieszkalne (budynki inwentarskie, gospodarcze, magazynowo-składowe itp.) w zabudowie zagrodowej oraz na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - w zależności od potrzeb,
 - nowa zabudowa usługowa nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy usługowej,

- nowa zabudowa mieszkaniowo-usługowa nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) poza obszarami zwartej zabudowy wsi w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej:
- nowe budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
 - nowe budynki niemieszkalne (budynki inwentarskie, gospodarcze, magazynowo-składowe itp.) w zabudowie zagrodowej - w zależności od potrzeb.

10. Na rysunku studium zaznaczono lokalizację linii kolejowej nr E65 Gdynia Główna – Zebrzydowice, która znajduje się na terenie zamkniętym. Na linii znajduje się przystanek kolejowy Stogi Malborskie. Obowiązuje realizacja zabudowy w sąsiedztwie terenów kolejowych zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym.

11. Na rysunku studium zaznaczono lokalizację publicznych dróg gminnych i powiatowych. Obowiązuje realizacja zabudowy w sąsiedztwie dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych. Dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury komunikacyjnej.

12. Na obszarze studium znajdują się linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Obowiązuje zakaz zabudowy, poza obiektami elektroenergetycznymi w pasie technicznym o szerokości 15,00m, tj. po 7,50m od osi istniejących linii wysokich napięć do granicy strefy (w rzucie poziomym). Zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przecinających strefę. W strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich napięć obowiązują ograniczenia dla poszczególnych typów obiektów, zadrzewień i zakrzewień według przepisów odrębnych. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę lub zmianę lokalizacji powyższych linii wraz z ich strefami ochronnymi. Dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych średniego napięcia na linie elektroenergetyczne wysokich napięć. Dopuszcza się likwidację powyższych linii wraz z ich strefami ochronnymi. Dopuszcza się likwidację stref ochronnych po skablowaniu linii średniego napięcia.

13. Dopuszcza się budowę nowej oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i ewentualną likwidację istniejącej infrastruktury technicznej.

14. Dopuszcza się budowę nowej oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejącej sieci melioracyjnej.

15. Na rysunku studium zaznaczono lokalizację istniejącego cmentarza. Obowiązuje realizacja zabudowy w sąsiedztwie istniejącego cmentarza zgodnie z przepisami o cmentarzach.

16. Na rysunku studium, objętym zmianą studium w obrębach geodezyjnych Stogi i Czerwone Stogi, zaznaczono obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

które należy uwzględnić w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązuje ochrona obiektów na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków oraz w przepisach Prawa Budowlanego. Zakres ochrony obiektów figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy ustalić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ochronie podlegają elementy historyczne, m. in.: bryła, układ konstrukcyjny budynku, detal architektoniczny, rozplanowanie i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, itp. W obrębie zabytkowych zespołów (historyczne układy ruralistyczne i historyczne siedliska) ochronie podlega układ budynków, sposób zagospodarowania terenu oraz zabytkowa zieleń towarzysząca.

17. Na rysunku studium, objętym zmianą studium w obrębach geodezyjnych Stogi i Czerwone Stogi, zaznaczono stanowiska archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W poniższej tabeli wskazano wszystkie stanowiska archeologiczne figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków na terenie gminy Malbork, w tym zaznaczone na rysunku studium, które należy uwzględnić w gminnej ewidencji zabytków. Obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych na zasadach określonych w przepisach o ochronie zabytków oraz w przepisach Prawa Budowlanego.

§3. Na obszarach objętych niniejszą zmianą tracą moc ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork, zatwierdzone uchwałą nr XI/60/99 Rady Gminy Malbork z dnia 17 grudnia 1999r. (t.j. uchwałą nr XV/103/2007 z dn. 18 maja 2007r.) w zakresie planowanych funkcji. Pozostałe ustalenia zachowuje się bez zmian.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malbork.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.