

**UCHWAŁA NR XLVIII/372/2023
RADY GMINY MALBORK**

z dnia 16 listopada 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych
w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz.40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXIX/260/2022 Rady Gminy Malbork z dnia 11 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork, Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 37,83 ha.

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

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;
- 3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

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

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie: granic i sposobów 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 w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ciąg widokowy;
- 5) szpaler drzew;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego.

2. Pozostałe ustalenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny, bądź wynikają z przepisów odrębnych i nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5. 1. Na terenie objętym planem obowiązują definicje terminów użytych w planie:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: balkony, okapy, gzymsy, zadaszenia, schody zewnętrzne, pochylnie i podjazdy dla osób niepełnosprawnych, tarasy, jednak nie więcej niż o 1,0 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.);
- 2) teren - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;
- 3) 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 niewystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych (np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego);
- 4) dach wielospadowy - należy przez to rozumieć dach z kalenicą główną nad bryłą budynku nie krótszą niż 70% długości bryły głównej budynku, usytuowaną równolegle względem elewacji frontowej budynku;
- 5) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) usługi - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć:
 - a) w odniesieniu do budynku - wysokość budynku, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obwodzie ścian zewnętrznych budynku) - do poziomu najwyżej położonego punktu tego budynku - bez uwzględniania kominów,
 - b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem - wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) - do najwyżej położonego punktu tego obiektu.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

- 1) IE - tereny elektroenergetyki;
- 2) MNW- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 3) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

- 4) U-MN- teren zabudowy usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) U - tereny zabudowy usług;
- 6) ZN- teren zieleni naturalnej;
- 7) ZP- tereny zieleni urządzonej;
- 8) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 10) KDL - tereny drogi lokalnej;
- 11) KDD- tereny drogi dojazdowej;
- 12) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy sytuować obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla zabudowy dopuszczonej w planie należy stosować tradycyjne (naturalne) materiały do wykończenia elewacji budynków w kolorze białym, beżowym, brązowym, jasnoszarym.

3. Dla zabudowy dopuszczonej planem ustala się nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów dla wszystkich budynków na działce budowlanej.

4. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi karty terenu.

§ 8. Ustala się obowiązujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) zakaz zanieczyszczania wód i gleby. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 5) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 6) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW-U, U-MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu U dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy usługowej;
- 9) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) ustala się wprowadzenie szpaleru drzew zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w pasie drogi oznaczonej symbolem 2KDL zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się oraz wskazuje zgodnie z rysunkiem planu ciąg widokowy z drogi oznaczonej symbolem 2KDL w kierunku południowo- wschodnim na założenie Twierdzy Malbork;
- 12) wzdłuż ciągu widokowego ustala się zakaz wprowadzania zieleni wysokiej od strony ekspozycji założenia Twierdzy Malbork.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania.

1. W obszarze planu występują elementy ukształtowania terenu związane z Twierdzą Malbork, a także nie wyklucza się występowania przedmiotów, o cechach zabytków z I poł. XX wieku i wobec, których należy chronić rzeźbę terenu (zakaz makroniwelacji) oraz stosować przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Ze względu na sąsiedztwo obiektów fortyfikacji Twierdzy Malbork, w przypadku natrafienia na inne obiekty związane z fortyfikacjami ww. Twierdzy należy stosować przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony nowo odkrytych elementów w tym ukształtowania terenu w bezpośrednim otoczeniu takiego obiektu.

§ 10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

1. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczającej przeszkody lotniska wojskowego w Królewnie Malborskim - JW1128 Malbork/Krasnołęka oraz generowanych przez nią ograniczeń w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.

2. Wyklucza się w obszarze planu lokalizację obiektów budowlanych, nie będących budynkami o wysokości przekraczającej 15 m.

3. Ze względu na możliwość występowania przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu wynikających z użytkowania lotniska wojskowego w Królewnie Malborskim nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

4. W granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN-110kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 37 m (po 18,5 m od osi linii w obie strony), zgodnie z rysunkiem planu.

5. W granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), zgodnie z rysunkiem planu.

6. W obszarze pasów ochrony funkcyjnej, o których mowa w ust. 4 i 5, obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W granicach opracowania planu znajduje się gazociąg średniego ciśnienia Dn160 wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12m (po 6 m od osi gazociągu w obie strony), zgodnie z rysunkiem planu.

8. W obszarze strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia Dn160 zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania.

1. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewniają drogi gminne publiczne a następnie droga krajowa nr 55 stanowiąca zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy oraz zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem.

2. Realizacja inwestycji wynikających z ustaleń planu wywołujących wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 55 i pogarszających warunki ruchu, uwarunkowana będzie wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji nie drogowej.

3. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem KDR (droga krajowa nr 55) stanowi zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy, poprzez istniejące skrzyżowanie drogi krajowej nr 55 z ul. Francuską (poza granicami planu) z wykorzystaniem drogi IKDL niniejszej uchwały;
- 2) droga lokalna oznaczona symbolem KDL zapewniająca obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz stanowiąca powiązanie komunikacyjne z pozostałą częścią gminy;
- 3) drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;
- 4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem.

4. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej. Przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku lub pod wiatą;
- 2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się minimum 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny;
- 3) dla zabudowy hotelowej, pensjonatowej minimum 1 miejsce na jeden pokój gościnny i minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
- 4) dla zabudowy usługowej edukacji minimum 3 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 5) dla zabudowy usługowej innej niż ta wymieniona w pkt 3 i 4 minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług i minimum 1 miejsce na 5 zatrudnionych.

5. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami.

1. Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę, wymianę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg (w tym powiązań z układem zewnętrznym).

2. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, wymiany obiektów i sieci urządzeń infrastruktury technicznej, poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w liniach rozgraniczających dróg albo wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcie wody;
- 2) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø90 mm.

4. Odprowadzenie ścieków bytowych:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacyjnej Ø50 mm dla przewodów tłocznych i Ø160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
- 3) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu zrealizowania tej sieci zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe.

5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - powierzchniowo na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych, kanałów krytych, rowów otwartych, lub do sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe lub roztopowe, pochodzące z powierzchni utwardzonych zanieczyszczonych wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych do gromadzenia wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do celów gospodarczych.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące lub projektowane linie kablowe 15kV i 0,4kV. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji transformatorowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy tej działki.

8. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z sieci gazowych lub bezprzewodowo;
- 2) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm.

9. Zaopatrzenie w ciepło - dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności. Dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne (z wyłączeniem siłowni wiatrowych) zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych - z sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej. Dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych, jako sieci podziemne.

11. Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie MNW- 1000 m²,
 - b) na terenie MNW-U, U-MN- 1200 m²,
 - c) na terenie U- 2000 m².
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenie MNW- 20 m,
 - b) na terenie MNW-U -25m,
 - c) na terenie U-MN, U -30 m.
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną od 70° do 120°;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 5) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 14. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach obszaru planu układ przestrzeni publicznych ogólnodostępnych tworzą istniejące i projektowane pasy drogowe dróg oznaczonych symbolami: KDR, KDL i KDD oraz tereny zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP.

2. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenów o funkcji publicznej;
- 2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 3) w przestrzeni publicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizację elementów aranżacji zieleni ulicznej,
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

§ 15. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustala się stawkę procentową w wysokości:

- 1) dla terenów stanowiących mienie komunalne gminy:0%;
- 2) dla pozostałych terenów:30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1IE, 2IE, 3IE.**

1. Powierzchnia terenów:0,01 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny elektroenergetyki.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 80%;
- 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,8;
- 5) wysokość zabudowy: maksymalnie do 4 m;
- 6) dach: płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW.**

1. Powierzchnia terenów: 3,09 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;
- 2) pomieszczenia gospodarcze, garażowe wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 4) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem istniejącego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 22%;
- 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna: 0,2, maksymalna: 0,5;

8) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 9,0 m; dachy: dwuspadowe, naczółkowe, lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

9) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) utrzymuje się istniejące podziały;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic oraz wydzielanych działek na cele obiektów infrastruktury technicznej.

5. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:

1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL, z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD, oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem 1KR, 2KR;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW.**

1. Powierzchnia terenów: 15,98 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;

3) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących;

4) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;

5) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem istniejącego terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 25%;

7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;

8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,5;

9) nowe budynki mieszkalne należy sytuować kalenicą równoległą do drogi z której następuje wjazd na działkę;

10) wysokość zabudowy:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 9 m,
- b) budynku gospodarczego i garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 5 m.

11) dachy:

- a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
- c) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach.

12) w przypadku lokalizacji więcej niż jednego budynku w granicach działki budowlanej należy przyjąć jeden rodzaj dachu dla wszystkich budynków.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000m²;
- 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
- 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:

- 1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL, z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 1KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 13KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 3KR;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §11.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U.**

1. Powierzchnia terenów: 2,54 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy usług.

1) dopuszczone usługi obejmują:

- a) usługi turystyki (noclegowe, gastronomiczne),
- b) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne),
- c) usługi biurowe,
- d) usługi drobne (w tym fryzjerskie, kosmetyczne, itp.).

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 2) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w formie wolnostojącej;
- 3) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;
- 4) funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub w formie budynków wolnostojących;
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 6) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem istniejącego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 30%;
- 8) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 0,6;
- 10) nowe budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe należy sytuować kalenicą równoległą do drogi z której następuje wjazd na działkę;
- 11) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego i garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 5,0 m.
- 12) dachy:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej.
 - b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - c) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach,
 - d) w przypadku lokalizacji więcej niż jednego budynku w granicach działki budowlanej należy przyjąć jeden rodzaj dachu dla wszystkich budynków.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200m²;
- 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
- 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielania nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:

- 1) obsługa komunikacyjna -ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL, z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 4KDD, 7KDD, 8KDD, 12KDD;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z §11.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §10 niniejszej uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U-MN.

1. Powierzchnia terenu: 0,78ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) dopuszczone usługi obejmują:

- a) usługi gastronomiczne,
- b) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
- c) usługi biurowe,
- d) usługi z zakresu diagnostyki i napraw mechaniki pojazdowej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że funkcja mieszkalna może być realizowana wyłącznie w ramach budynku usługowego i nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - 2) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego w formie wolnostojącej;
 - 3) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;
 - 4) funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących;
 - 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
 - 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,6;
 - 9) nowe budynki usługowe lub usługowo-mieszkalne należy sytuować kalenicą równoległą do drogi z której następuje wjazd na działkę;
 - 10) wysokość zabudowy:
 - a) budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 5,0 m.
 - 11) dachy: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;
 - 12) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach;
 - 13) w przypadku lokalizacji więcej niż jednego budynku w granicach działki budowlanej należy przyjąć jeden rodzaj dachu dla wszystkich budynków;
 - 14) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od istniejącego poziomu terenu, nie większy niż 0,6 m.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;

- 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
- 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielania nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:

- 1) obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 1KDD;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**.

1. Powierzchnia terenu: 1,36 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług.

1) dopuszczone usługi obejmują:

- a) usługi turystyki (hotel, pensjonat),
- b) usługi gastronomi,
- c) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
- d) usługi sportu i rekreacji,
- e) usługi kultury i rozrywki,
- f) usługi biurowe,
- g) usługi publiczne z zakresu ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 40%;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 1,4;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: maksymalnie trzy kondygnacje naziemne do 12 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: jedna kondygnacja naziemna do 6 m.
- 8) dachy: dla budynków usługowych dachy dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni

połaci dachowej natomiast szerokość lica pojedynczej lukarny nie może przekraczać 1,5 m; lukarny nie mogą schodzić swoim licem do poziomu stropu kondygnacji poniższej;

- 9) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach;
- 10) dla budynków usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu istniejącego terenu, nie większy niż 1,00 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 2) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:

- 1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, 2KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDD;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2U.

1. Powierzchnia terenu: 0,38 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług.

1) dopuszczone usługi obejmują:

- a) usługi edukacji,
- b) usługi zdrowia,
- c) usługi biurowe i administracji,
- d) usług sportu i rekreacji.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 1,0;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: maksymalnie trzy kondygnacje do 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: jedna kondygnacja do 5,0 m.

- 8) dachy: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni połaci dachowej;
- 9) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej) lub brązach, szarościach;
- 10) dla budynków usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od istniejącego poziomu terenu, nie większy niż 1,0 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1800 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
- 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
- 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:

- 1) obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 7KDD;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.

8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały.

9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1ZP, 2ZP.

1. Powierzchnia terenów: 1,39 ha.
2. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się ochronę istniejącego ukształtowania terenu w szczególności związanego z dawnym poligonem i założeniem Twierdzy Malbork (elementy ziemne, okopy, nasypy, schrony);
 - 2) nowe zagospodarowanie należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu (zakaz makroniwelacji);
 - 3) dopuszcza się lokalizację i przebieg tras dydaktycznych związanych z obsługą obiektów i funkcji dydaktycznych; ścieżek rowerowych szlaków rekreacyjno-turystycznych;
 - 4) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, ławki, pomniki, place zabaw, oświetlenie itp.; forma małej architektury winna nawiązywać pod względem materiału i kolorystyki do miejsca, z wykorzystaniem naturalnych materiałów budowlanych, np. kamień, drewno itp.,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 5) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek - żwir, bruk kamienny, drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;
 - 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%powierzchni terenu;

- 7) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 3%;
- 8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej, maksymalna: 0,03;
- 9) wysokość zabudowy: maksymalnie 4,0 m.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 3ZP, 4ZP.

1. Powierzchnia terenów: 1,86 ha.
2. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) ustala się zagospodarowanie w formie zieleni niskiej i wysokiej oraz obiektów małej architektury (ławki, place zabaw, oświetlenie itp.);
- 3) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek - żwir, bruk kamienny, drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1ZN.

1. Powierzchnia: 0,66 ha.
2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni naturalnej.
- 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury (ławki, oświetlenie itp.);
- 4) dopuszcza się realizację zbiornika wodnego służącego do retencjonowania wód opadowych;
- 5) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 85% powierzchni terenu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1WS.

1. Powierzchnia: 0,87 ha.
2. Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną;
- 3) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu.

4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDR.

1. Powierzchnia terenu: 0,58 ha.
2. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.
3. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: zmienna od 33 do 37 m zgodnie z rysunkiem planu.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDL, 2KDL.

1. Powierzchnia terenu: 2,29 ha.
2. Przeznaczenie terenu: tereny drogi lokalnej.
3. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: szerokość zmienna od 24 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Teren drogi 1KDL, 2KDL jest fragmentem drogi lokalnej łączącej się z drogą klasy lokalnej poza granicami obowiązującego planu.
5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD.

1. Powierzchnia terenu: 5,62 ha.
2. Przeznaczenie terenu: tereny drogi dojazdowej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD, szerokość zmienna od 7 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem 8KDD minimum 10 m i 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem 12KDD minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem 13KDD minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla pozostałych dróg minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) dla dróg zakończonych ślepo obowiązują place manewrowe o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej.
 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.
 5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR.**

1. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.
2. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8m - droga oznaczona symbolem 1KR i 3KR, 10 m droga oznaczona symbolem 2KR, 6 m drogi oznaczone symbolem 4KR, 5KR, 6KR, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

Rozdział 4. Przepisy Końcowe

§ 31. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malbork.

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr XIV/124/2020 Rady Gminy Malbork z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork oraz uchwały nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4.

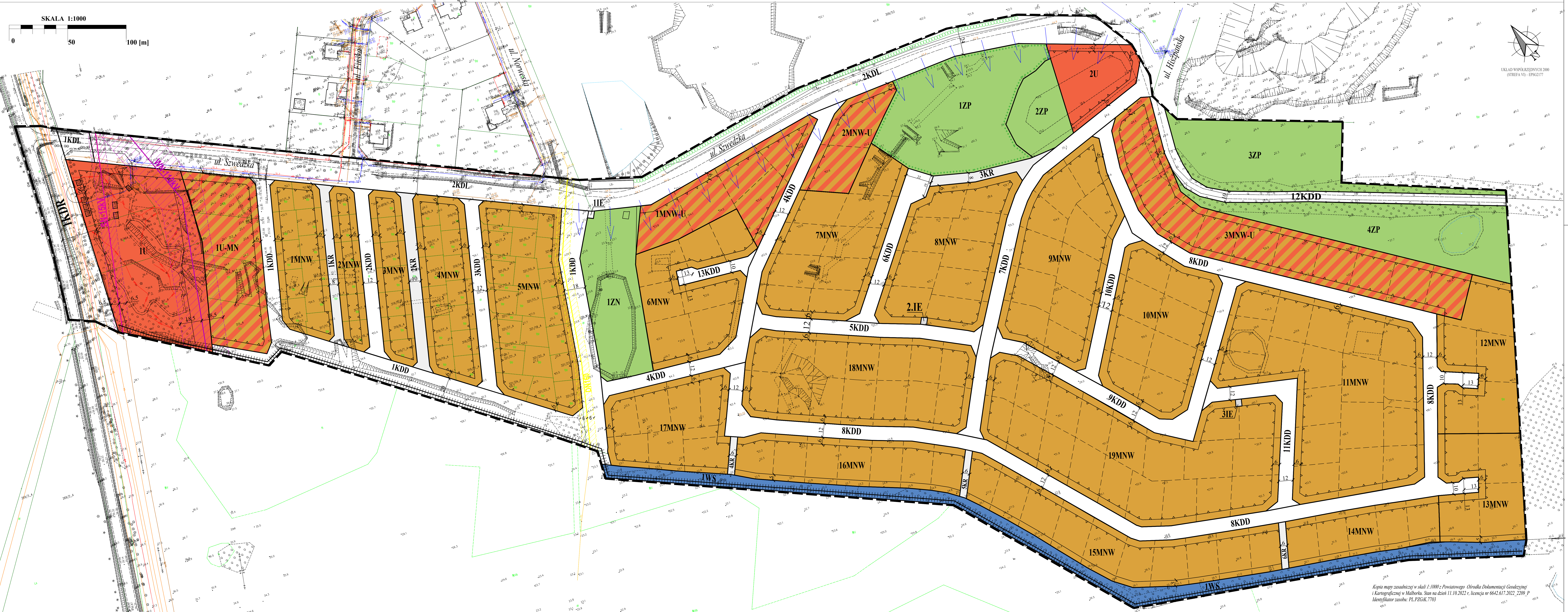
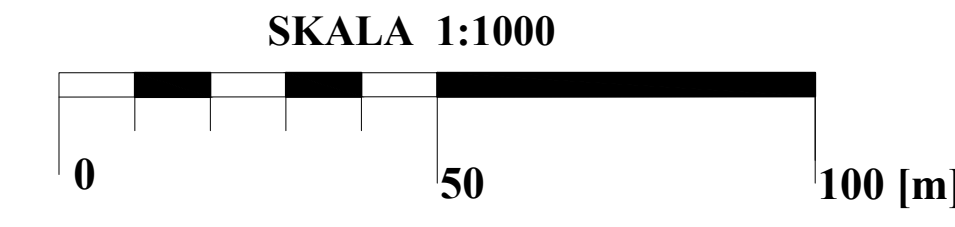
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Malbork

Michał Błachut

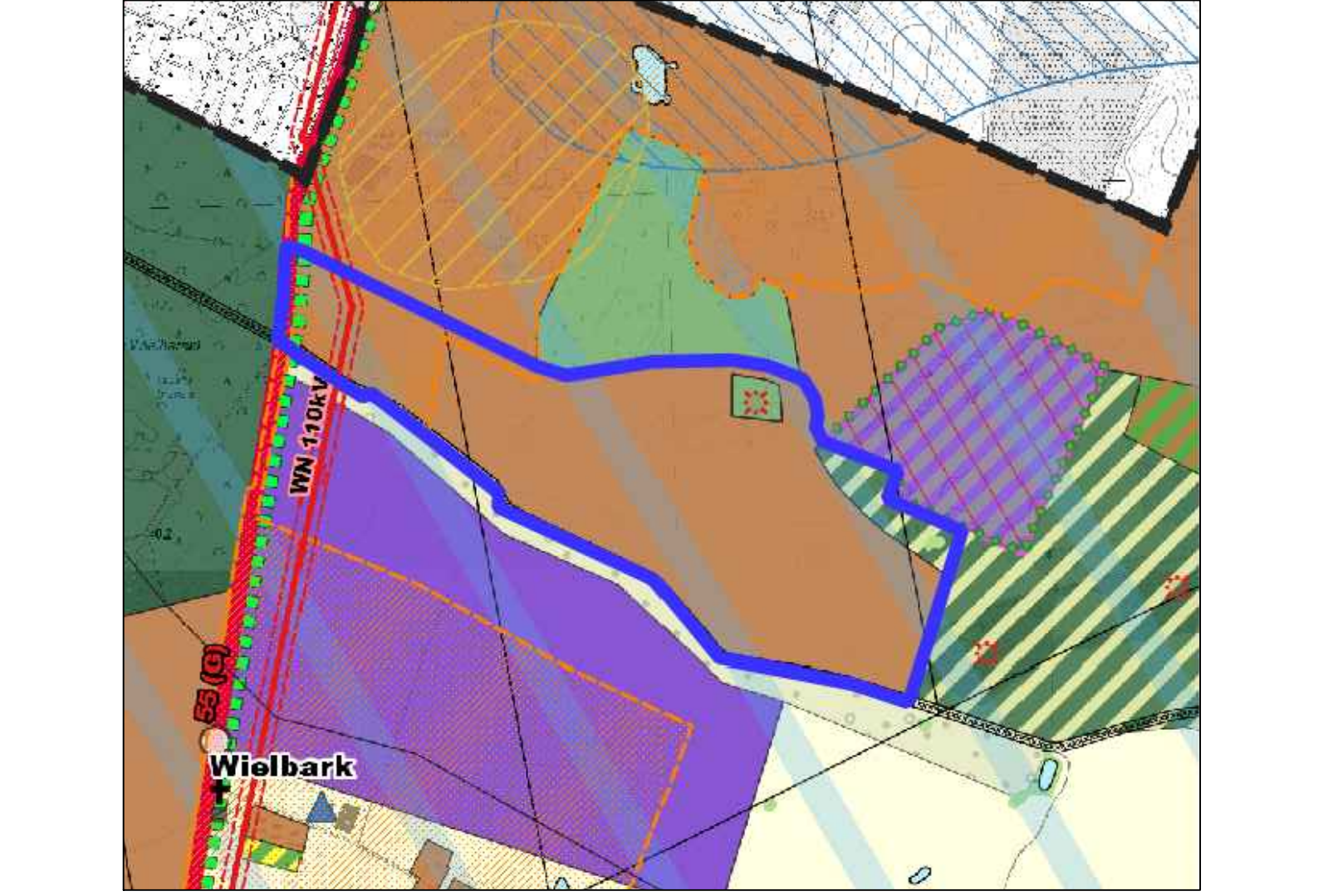
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE NOWA WIEŚ, ARKUSZ 4, CZĘŚĆ II, GMINA MALBORK

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Malbork nr XLVIII/372/2023 z dnia 16 listopada 2023r.



- OZNACZENIA GRAFICZNE BĄDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU**
- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
 - LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZECZĄCZALNA LINIA ZABUDOWY
 - TERENY ELEKTROENERGETYKI
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - TEREN ZABUDOWY USŁUG LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY USŁUG
 - TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - TEREN ZIELENI URZĄDZONIEJ
 - TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODŁADOWYCH
 - TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
 - TERENY DROGI LOKALNEJ
 - TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
 - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - CIĄG WIDOKOWY
 - SZPALER DRZEW
- OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODBRENYCH**
- HISTORYCZNY RÓW PRZECIWPANCERNY
 - PROPONOWANE LINE PODZIAŁÓW GŁODZICZYCH
 - WYMIARY W METRACH
 - ISTNIEJĄCA NAPONOWITRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN-15kV
 - ISTNIEJĄCA NAPONOWITRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN-110kV
 - ISTNIEJĄCA LINIA GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN160
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN-15kV O SZEROKOŚCI 14 M (PO 7 M OD OSI LINII W OBE STRONY)
 - PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN-110kV O SZEROKOŚCI 37 M (PO 18,5 M OD OSI LINII W OBE STRONY)
 - STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN160 O SZEROKOŚCI 12,0 M (PO 6,0 M OD OSI GAZOCIĄGU W OBE STRONY)
 - OSIĄG Z LOKALIZACJĄ OBIEKTÓW FORTYFIKACJI DAWNEJ TWIERDZY MALBORK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALBORK
POJĘTEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY MALBORK NR XX/173/2021 Z DZIA 21 MARCA 2021



- OZNACZENIA GRAFICZNE STUDIUM:**
- MNWAU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZABUDOWEJ I USŁUGOWEJ
 - ML - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
 - PU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWEJ I SKŁADOWEJ
 - PS - TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI ZŁOŻ
 - ZL - TERENY LEŚNE
 - ZL - TERENY PRZEZNACZONE DO ZALĘSIEŃ
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONIEJ
 - ZK - TERENY PODMOKŁE Z SZWARCZĄ I ZAROBKAMI
 - LZ - TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH I ZABRODZIEN I ZAKRZEWIEN
 - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODŁADOWYCH
 - R - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
 - GRANICA OPRACOWANIA PLANU
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN
 - GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
 - GRANICE OBRZĄDÓW GÓRNICZYCH
 - HISTORYCZNY RÓW PRZECIWPANCERNY
 - OBIEKTY FORTYFIKACJI TWIERDZY MALBORK
 - STREFA OCHRONY WARTOŚCI EKSPLOZYJNYCH ODLEGŁO KRAJOBRAZU
 - WOKÓŁ ZESPÓŁU ZAMKOWEGO W MALBORKU (STREFA B)
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN-110kV WYKAZ Z PAKIETU TECHNOLOGICZNEGO
 - OSIĄG I GRANICA AGLOMERACJI gm. MALBORK
 - PROJEKTOWANY WIEŻ DROGOWY WSKAZUJĄCE
 - DROGI KRAJOWE
 - LOKALNE LINIE I TRASY ROWEROWE ZAMKOWANE I NIEZAMKOWANE
- OZNACZENIA GRAFICZNE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA W KRÓLEWIE MALBORSKIM**
- STREFA I
 - STREFA II
 - ZAMG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA W KRÓLEWIE MALBORSKIM
 - KORYTARZ I KIERUNEK NALOTÓW NA LOTNISKO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE NOWA WIEŚ, ARKUSZ 4, CZĘŚĆ II, GMINA MALBORK	
Sporządził:	Wójt Gminy Malbork
Opracował:	Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN
Zespół autorski:	mgr Artur Kozłowski - główny projektant (opracowanie projektu w planowaniu przestrzennym zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977)) mgr inż. Agnieszka Grabowska - projektant mgr inż. Agnieszka Grabowska - zaopiniowanie środowiska przyrodniczego
Data:	Październik 2023

Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Malborku. Stan na dzień 11.10.2022 r., licencja nr 6642.617.2022-2209.P
Identyfikator zasobu: PL-PZG01K.7703

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/372/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 16 listopada 2023 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz.977 z późn. zm.) Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1094 z późn. zm.) Wójt Gminy Malbork ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 24.08.2023 r. do 13.09.2023 r., a w dniu 05.09.2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 27.09.2023 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Malbork stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork uwagi nie wpłynęły.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork, Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują: budowę dróg, wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Malbork, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/372/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 16 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

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. Wstęp

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Malbork podjęła uchwałę nr XXIX/260/2022 z dnia 11 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Teren opracowania obejmuje swym zasięgiem obszar o łącznej powierzchni 37,83 ha, znajduje się w południowej części obrębu ewidencyjnego Nowa Wieś, w gminie Malbork. Miejscowy plan sporządzony dla wyznaczenia nowego obszaru zainwestowania wsi umożliwi prawne przygotowanie terenów inwestycyjnych dla realizacji różnego rodzaju inwestycji dotyczących zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając politykę przestrzenną na terenie gminy Malbork określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. Studium.

Tereny wskazane do opracowania planu zostały określone w kierunkach zagospodarowania jako tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, częściowo jako tereny przeznaczone do zalesień oraz zieleni urządzonej. Plan miejscowy precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej, infrastrukturalnej oraz ochrony walorów kulturowych, środowiskowych i krajobrazowych.

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność uchwały nr XIV/124/2020 Rady Gminy Malbork z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork oraz uchwały nr XXXI/179/2005 Rady Gminy Malbork z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ustalenia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego to kluczowe elementy planu, w związku z czym regulacje w tym zakresie, określono w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów w rozdziale trzecim (§16-30), gdzie znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymogów ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione zapisami w §8 i §9. Ochrona walorów krajobrazowych jest również główną przesłanką dla ograniczeń zawartych w obszarze

wyznaczonej strefie ochrony istniejącego ukształtowania terenu w szczególności związanego z dawnym poligonem i założeniem Twierdzy Malbork (elementy ziemne, okopy, nasypy, schrony) zawartymi w § 23.

W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikającego z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym odnoszące się do terenów wód powierzchniowych śródlądowych oraz terenów zielonych. Teren wskazany do opracowania nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ponadto wymagania w zakresie gospodarowania wodami zostały zawarte w §12 planu.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w § 10, w celu ochrony przed hałasem wynikającym z użytkowania lotniska wojskowego w Królewie Malborskim nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe w § 11 oraz w § 14 w ustaleniach ogólnych zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz zasad ich kształtowania w tym zakaz tworzenia barier przestrzennych utrudniających swobodne poruszanie się osób (w tym osób niepełnosprawnych), w przestrzeniach publicznych.

W obszarze opracowania wprowadzono graniczenia w zainwestowaniu w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia, a także w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu, które mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Celem planu jest umożliwienie racjonalnego i efektywnego wykorzystanie walorów ekonomicznych terenów, dzięki umożliwieniu procesów inwestycyjnych zgodnie z polityką przestrzenną gminy, wraz z dostępem do odpowiedniej sieci infrastruktury technicznej.

2.7 Prawo własności.

Plan realizuje prawo do zabudowy terenów objętych planem w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy

sposób. W strukturze własności gruntów przeważają tereny należące bezpośrednio do gminy Malbork, tym samym przedkładany do uchwalenia plan nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie terenów dla realizacji celów publicznych.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte, natomiast na obszarze opracowania występuje strefa ochronna powierzchni ograniczającej przeszkody lotniska wojskowego w Królewnie Malborskim - JW1128 Malbork/Krasnołęka oraz generowanych przez nią ograniczeń w zabudowie wynikających z przepisów odrębnych.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Celem planu jest umożliwienie efektywnego i zgodnego z aktualnymi potrzebami gminy wykorzystania gruntów komunalnych. Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej. Przy wyznaczaniu przeznaczeń poszczególnych terenów zapewniono również miejsce pod usługi społeczne z zakresu usług zdrowia oraz usług oświaty.

Przyjęcie planu, tworzy warunki dla rozwoju funkcji usługowych, mieszkaniowych czy też mieszkaniowo-usługowych, mających pozytywny wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający niezbędne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę. W granicach opracowania planu nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu ponadlokalnym.

Na wskazanym obszarze znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN-110kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 37 m (po 18,5 m od osi linii w obie strony), napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze pasów ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach opracowania planu znajduje się również gazociąg średniego ciśnienia Dn160 wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12m (po 6 m od osi gazociągu w obie strony), w której zagospodarowanie terenu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.11 Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Wójt gminy Malbork zapewnił jawność i przejrzystość na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ww. ustawy.

Wójt gminy Malbork ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Malbork, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie jak i przed rozpoczęciem procedury nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.08.2023r. do 13.09.2023r. po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o ww. wyłożeniu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu 05.09.2023r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

W wyznaczonym terminie do przedstawionego projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

2.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę.

Ustala się zaopatrzenie w wodę całego obszaru planu z istniejących i planowanych wodociągów, przy czym z uwagi na częściowy brak wodociągów gminnych dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci.

2.13 Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ważono interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni.

2.14 Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w sąsiedztwie istniejącej, ukształtowanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Nowa Wieś, z dostępem do dróg gminnych i krajowych. Nowe tereny usytuowane są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących już terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, będą stanowiły ich rozwinięcie i uzupełnienie.

Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych.

3. 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.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej przez Radę Gminy Malbork uchwałą nr XXXVI/297/2022 z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork”

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Malbork w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych,

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono

- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,

- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, przeprowadził dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy, w wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono,

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Gminy Malbork projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.