DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 6 lipca 2020 r.

Poz. 2990

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 06.07.2020 21:48:13

UCHWAŁA 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

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 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z uchwałą Nr IV/37/2019 z dnia 12 lutego 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą Rady Gminy Malbork Nr XI/60/99 z dnia 17 grudnia 1999 r. z późn. zm., Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 77,4 ha.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały, wraz z uzasadnieniem oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica opracowania planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiary w metrach;

5) ciąg widokowy;

6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów złożonymi z oznaczenia literowo-cyfrowego.

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

§ 3. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

1. **Nieprzekraczalna linia zabudowy**- linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni i podjazdów dla osób niepełnosprawnych, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. **Teren** - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu.

3. **Powierzchnia zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i obiektów budowlanych.

4. **Przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu miejscowego przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

5. **Usługach** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu w całości lub części służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych.

6. **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.

7. **Usług w zakresie obsługi pojazdów** – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, warsztaty napraw samochodów (mechanicznych, elektrycznych, lakierniczych, wulkanizacji, itp.), stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne.

8. **Usługi rozrywkowe** – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby, w tym kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi

i oznaczone symbolami cyfrowymi oraz ich przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1. E – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

2. IT- teren infrastruktury technicznej.

3. MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. UK – teren zabudowy usług kultu religijnego.

5. U/MN- tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. U/MW- tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

7. WS- tereny wód powierzchniowych.

8. ZP- teren zieleni urządzonej.

9. KDG- teren drogi publicznej klasy drogi głównej.

10. KDL- tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.

11. KDD- tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

12. KDpj- teren ciągu pieszo- jezdnego.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Podstawą określenia charakteru zabudowy i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury regionalnej oraz historycznej miasta i gminy Malbork.

2. Dla zabudowy dopuszczonej w planie ustala się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, kolorystykę i formę elewacji:

1) ściany tynkowane w kolorach: biały, żółty, kremowy, beżowy, czerwony, o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian tj. nie przekraczających 15% ich powierzchni;

2) ściany z cegły ceramicznej, licowej, w kolorze czerwonym naturalnego spieku cegły lub żółtym, w tym mur pruski, z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;

3) ściany drewniane z uwzględnieniem cech architektury regionalnej;

4) nie dopuszcza się wykończenia elewacji tworzywem sztucznym typu siding.

3. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w poszczególnych kartach terenów.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:

   a) budowy dróg i związanych z nimi urządzeń,

   b) zabudowy dopuszczonej niniejszym planem wraz z infrastrukturą jej towarzyszącą,

   c) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem.

3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

   a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały,

   b) zakaz urządzania grzebowisk zwierząt,

   c) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych.

4) na terenach zabudowy mieszkaniowej maksymalne ograniczenie stosowania szczelnych, nieprzepuszczalnych nawierzchni dla utwardzenia dojazdów do poszczególnych budynków i wydzielonych działek oraz miejsc postojowych dla samochodów;

5) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne

z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu U/MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne

z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

7) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu U/MW dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne

z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

8) dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami terenu ZP dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne

z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej;

9) w sąsiedztwie drogi krajowej nr 55 budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego powinny być sytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu i wibracji określonego w przepisach o ochronie środowiska w zależności od przeznaczenia budynku;

10) w przypadku lokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi krajowej nr 55, ochrona przed ww. uciążliwościami należy do zadań własnych inwestora oraz jego następców prawnych.

2. W zakresie ochrony przyrody:

1) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zagospodarowaniem terenu, o ile ich stan zdrowotny i statyczny nie zagraża bezpieczeństwu, a ewentualna wymiana drzewostanu lub jego uzupełnienie musi nastąpić w oparciu o gatunki zgodne z siedliskiem;

2) 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.

3. W zakresie ochrony krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) ustala się wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów;

2) ustala się wprowadzenie w miarę możliwości szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych;

3) ustala się oraz wskazuje zgodnie z rysunkiem planu ciąg widokowy z dróg oznaczonych symbolem 3.KDL, 4.KDL w kierunku południowo- wschodnim na założenie Twierdzy Malbork;

4) wzdłuż ciągu widokowego ustala się zakaz wprowadzania zieleni wysokiej od strony ekspozycji założenia Twierdzy Malbork.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze opracowania

§ 7. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Malbork –Wielbark, ujętego w Wojewódzkiej ewidencji zabytków AZP 19-47/64.

2. Roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych.

3. W obszarze planu mogą występować elementy ukształtowania terenu związane z Twierdzą Malbork oraz nie wyklucza się występowania przedmiotów, o cechach zabytków z I pol. XX wieku. Które obejmuje się ochroną konserwatorską i wobec, których należy stosować przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób tworzący warunki publicznej aktywności oraz w sposób tworzący miejsca identyfikacji przestrzeni;

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.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 9. 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

Rozdział 8.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

§ 10. 1. Ze względu na położenie w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Malbork, na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 90 m ponad poziom morza. Wszelkie projektowane obiekty, stałe oraz tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. Obszar planu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi znajduje się częściowo w granicach strefy II obszaru ograniczonego użytkowania wokół Lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim – JW 1128 Malbork-Kranołenka- (strefa zewnętrzna), ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolinii 45 dB w porze nocnej, wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych) oraz od wewnątrz – obwiednią izolinii 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej wymaganą dla terenów zabudowy mieszkaniowej).

3. W granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN- 110 kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 37 m (po 18,5 m od osi linii w obie strony), wskazanej na rysunku planu. W obrębie pasa ochrony funkcyjnej występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:

1) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej;

2) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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), wskazanej na rysunku planu. W obrębie pasa ochrony funkcyjnej występują ograniczenia w zagospodarowaniu związane z promieniowaniem elektromagnetycznym linii oraz zabezpieczeniem prawidłowego funkcjonowania sieci:

1) obowiązuje zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej;

2) lokalizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się likwidację pasa ochrony funkcyjnej wokół linii wysokiego i średniego napięcia po przeniesieniu linii poza obszar planu lub skablowaniu linii.

6. Zgodnie z wymogami obrony cywilnej:

1) przy projektowaniu sieci wodociągowej należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;

2) w zagospodarowaniu terenu należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 11. 1. Na obszarze planu ustala się układ komunikacyjny wraz z jego klasyfikacją:

1) droga publiczna klasy głównej KDG (droga krajowa nr 55) stanowi zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;

2) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolem KDL zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz stanowią powiązanie komunikacyjne z pozostałą częścią gminy poprzez istniejące skrzyżowanie drogi krajowej nr 55 z ul. Francuską;

3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD zapewnia obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;

4) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDpj stanowi komunikację pieszą oraz zapewnia obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;

5) realizacja inwestycji usługowych w szczególności na ternach oznaczonych symbolem 1.U/MW, 2.U/MW wywołujących wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 55 w obrębie skrzyżowania z ul. Francuską i pogarszających warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej.

2. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny oraz minimum 2 miejsca postojowe na budynek w składa którego wchodzi funkcja mieszkaniowa, jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsca w garażu;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w garażu jako kondygnacji podziemnej;

4) dla lokali usługowych minimum 1 miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, minimum 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;

5) dla zabudowy usług kultu religijnego na terenie oznaczonym symbolem 18Uk minimum, 4 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni usług oraz 1 miejsce postojowe na mieszkanie funkcyjne;

6) Ustalona ilość miejsc parkingowych nie obejmuje usług uzupełniających wynikających z przeznaczenia terenu, dla których należy zapewnić miejsca parkingowe.

3. Miejsca parkingowe należy realizować w obszarze własnej działki budowlanej.

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

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącej sieci,

c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) odprowadzenie ścieków bytowych:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącej sieci,

c) na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu zrealizowania tej sieci zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków.

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) na terenach zabudowy odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez sieć kanalizacji deszczowej do odbiornika lub indywidulanie na terenie działki do gruntu, rowu po wcześniejszym podczyszczeniu, o ile wymagają tego przepisy odrębne,

b) sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w granicach działki powinien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich (nie może powodować na nich szkód) oraz nie może być przyczyną erozji wodnej,

c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg, parkingów, ciągów pieszo-jezdnych poprzez zbiorczą sieć kanalizacji deszczowej lub poprzez lokalną sieć kanalizacji deszczowej do odbiornika po wcześniejszym podczyszczeniu,

d) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia dróg krajowych.

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych,

b) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować wyłącznie jako kablowe,

c) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci.

5) zaopatrzenie w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,

b) dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących sieci,

c) wyklucza się lokalizację zbiorników na gaz płynny,

d) dla istniejących i projektowanych sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości) w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa. Wymagania w zakresie stref zawarte są w przepisach odrębnych.

6) zaopatrzenie w ciepło:

a) dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło.

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej,

b) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

8) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, przy wykluczeniu urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (turbin wiatrowych).

2. Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Tereny w liniach rozgraniczających dróg, ciągu pieszo-jezdnego za wyjątkiem drogi krajowej nr 55 są podstawowymi korytarzami dla budowy, rozbudowy, przebudowy obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

4. Wyłączenie pasa drogi krajowej nr 55 jak w ust. 3 nie dotyczy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które będą modernizowane z uwzględnieniem projektu przebudowy drogi oraz magistralnych sieci projektowanych, przecinających pas drogowy w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny wskazane w ust.3, pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

6. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m^2;

3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.

Rozdział 11.
Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1 W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do scalania i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenie MN – 1000 m^2,

b) na terenie U/MN – 1200 m^2,

c) na terenie U/MW – 1500 m^2,

d) na terenie UK – 5000 m^2.

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) na terenie MN – 22 m,

b) na terenie U/MN – 30 m,

c) na terenie U/MW – 30 m,

d) na terenie UK – nie ustala się.

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.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. 1 Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 % dla całego obszaru planu.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.E, 2.E, 3.E, 4.E.

2. **Powierzchnia:** 0,02 ha.

3. **Przeznaczenie:** tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się realizację nowych obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się modernizację oraz remonty istniejących stacji transformatorowych;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 100%;

5) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 1,0;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m.

5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 30 m^2.

6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**

1) na zasadach określonych w § 12.

§ 16. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.IT.

2. **Powierzchnia:** 0,12 ha.

3. **Przeznaczenie:** teren infrastruktury technicznej.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z prawidłowym funkcjonowaniem infrastruktury technicznej.

2) zakaz zabudowy kubaturowej.

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki;

5. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**

1) na zasadach określonych w § 12.

6. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 17. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN. 22.MN.

2. **Powierzchnia:** 34,85 ha.

3. **Przeznaczenie:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolno stojącej, jednego budynku garażowego, jednego budynku gospodarczego;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat i altan ogrodowych;

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, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

a) dla terenów oznaczonych symbolem 10.MN, 11.MN, 21.MN, 22.MN maksymalnie 25%,

b) dla pozostałych terenów maksymalnie 30%;

7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki;

8) intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych symbolem 10.MN, 11.MN, 21.MN, 22.MN minimalna: 0,01 maksymalna: 0,7,

b) dla pozostałych terenów minimalna: 0,01 maksymalna: 0,9;

9) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego: dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;

10) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna;

11) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach oznaczonych symbolami 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN – 10 m,

b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego na pozostałych terenach – 11 m,

c) dla zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 m.

12) kształt dachu:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny – zajmujące maksymalnie 30% powierzchni połaci dachowej;

b) dla zabudowy garażowej, gospodarczej–dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25°-45º przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek.

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

14) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), matowej lub brązach, szarościach;

15) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu.

5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem 10.MN, 11.MN, 21.MN, 22.MN: 1000 m^2, na pozostałych terenach: 800 m^2;

2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**

1) na zasadach określonych w § 12.

7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

1) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem: 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD oraz terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem: 1.KDpj;

2) dla działek przyległych do terenu oznaczonego symbolem: 1.IT dopuszcza się dotychczasowe wykorzystywanie terenu w zakresie obsługi komunikacyjnej na zasadach określonych przez właściciela terenu;

3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) tereny oznaczone symbolami 2.MN, 5.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN położone są częściowo bądź w całości w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7 ust 1, 2 niniejszej uchwały;

2) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 7 ust 3 niniejszej uchwały.

9. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

1) dla terenów w części bądź w całości oznaczonych symbolami 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 18.MN obowiązują ustalenia § 10 ust 2 niniejszej uchwały.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 18. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5. U/MN, 6.U/MN, 7.U/MN.

2. **Powierzchnia:** 6,73 ha.

3. **Przeznaczenie:** tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się budynki usługowe, usługowo- mieszkalne, mieszkalne w formie wolnostojącej bez ustalania proporcji między funkcjami oraz realizację jednego budynku garażowego lub gospodarczego;

2) dopuszczone usługi obejmują: usługi nieuciążliwe zdefiniowane w planie;

3) wyklucza się lokalizacji: usług z zakresu obsługi pojazdów i usług rozrywki;

4) zakazuje się składowania i magazynowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat i altan ogrodowych;

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

7) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 35%;

10) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki;

11) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna: 1,0;

12) maksymalna liczba kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w formie poddasza użytkowego, dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;

13) maksymalna liczba kondygnacji budynku garażowego, gospodarczego, lub garażowo-gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna;

14) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych– 11 m,

b) dla zabudowy gospodarczej i garażowej – 5 m.

15) kształt dachu budynków:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny – zajmujące maksymalnie 30% powierzchni połaci dachowej;

a) dla zabudowy garażowej, gospodarczej– dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25°-45º przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,

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

16) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), matowej lub brązach, szarościach;

17) dla istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się remonty, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz pozostałymi ustaleniami planu.

5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m^2;

2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**

1) na zasadach określonych w § 12.

7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

1) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem: 1.KDL, 2.KDL, 4.KDL oraz z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem: 1.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 9.KDD;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) tereny oznaczone symbolami 1.U/MN, 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5. U/MN, 6.U/MN, 7.U/MN położone są częściowo bądź w całości w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7 ust 1, 2 niniejszej uchwały;

2) dla pozostałych terenów U/MN obowiązują ustalenia § 7 ust 3 niniejszej uchwały.

9. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

1) dla terenów w części bądź w całości oznaczonych symbolami 2.U/MN, 3.U/MN, 4.U/MN, 5.U/MN obowiązują ustalenia § 10 ust 2 niniejszej uchwały.

2) dla terenu oznaczonego symbolem 7.U/MN obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 19. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.U/MW, 2.U/MW.

2. **Powierzchnia:** 4,41 ha.

3. **Przeznaczenie:** tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) budynki usługowe, mieszkalne wielorodzinne w formie wolnostojącej;

2) dopuszczone usługi obejmują: usługi z zakresu usług publicznych i/lub komercyjnych, w tym: usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2, usługi gastronomii, rzemiosła usługowego (typu: kosmetyczka, fryzjer itp.), turystyki, instytucje finansowe, administracja, biura itp.;

3) w ramach zabudowy wielorodzinnej usługi dopuszcza się wyłącznie w parterze budynku z zapewnieniem osobnego bezpośredniego wejścia;

4) wyklucza się lokalizację: usług z zakresu obsługi pojazdów, usług rozrywki, zakładów stolarskich, ślusarskich, stacji paliw, parkingów dla samochodów ciężarowych, i innych usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej oraz środowiska;

5) zakazuje się składowania i magazynowania materiałów lub towarów na otwartym powietrzu;

6) funkcja gospodarcza, garażowa lub garażowo-gospodarcza może być realizowana w ramach łączenia funkcji lub w formie budynków wolno stojących;

7) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

9) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki maksymalnie:

a) dla terenu 1.U/MW- 50%,

b) dla terenu 2. U/MW- 60%.

10) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki;

11) intensywność zabudowy:

a) dla terenu 1.U/MW- minimalna: 0,01 maksymalna: 2,0,

b) dla terenu 2. U/MW- minimalna: 0,01 maksymalna: 2,4.

12) maksymalna liczba kondygnacji:

a) dla budynków usługowych i wielorodzinnych – trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych;

b) dla budynków garażowych, gospodarczych, lub garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna.

13) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych, wielorodzinnych: maksymalnie 12 m,

b) budynki garaży, budynki gospodarcze: maksymalnie 6,0 m do kalenicy.

14) kształt dachu:

a) budynki usługowe dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci głównej budynku 25° - 45º, dopuszcza się dachy płaskie;

b) budynki wielorodzinne: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci głównej budynku 25° - 45º, dopuszcza się m.in. naczółki, facjaty, lukarny – zajmujące maksymalnie 30% powierzchni połaci dachowej;

c) dla zabudowy garażowej, gospodarczej – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20°- 45º.

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

16) pokrycie dachów: dachówką, blachodachówką, w odcieniach czerwieni naturalnej, matowej lub brązach, szarościach.

5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej –1500 m^2;

2) maksymalna: nie ustala się,

6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**

1) na zasadach określonych w §12.

7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

1) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolem: 1.KDL, 2.KDL, z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 5.KDD oraz poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem: 1.KDpj;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) tereny oznaczony symbolem 2.U/MW położony jest częściowo w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7 ust 1, 2 niniejszej uchwały

2) dla pozostałych terenów U/MW obowiązują ustalenia § 7 ust 3 niniejszej uchwały.

9. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 20. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.UK.

2. **Powierzchnia:** 2,60 ha.

3. **Przeznaczenie:** teren zabudowy usług kultu religijnego, obiekt zamieszkania zbiorowego.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) budynki usługowe, zamieszkania zbiorowego w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wiat i altan ogrodowych;

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

4) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 35%;

6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy: minimalna: 0,01 maksymalna 0,7;

8) wysokość zabudowy:

a) budynku kultu religijnego: maksymalnie dwukondygnacyjna w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 13 m do kalenicy,

b) budynki garaży, budynki gospodarcze: jednokondygnacyjne, maksymalnie 6,0 m do kalenicy,

c) pozostałych obiektów maksymalnie 6,0 m.

9) kształt dachu:

a) budynku kultu religijnego dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci głównej budynku 30° - 45º,

b) dla zabudowy garażowej, gospodarczej dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°.

10) w przypadku lokalizacji więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego w granicach działki budowlanej należy przyjąć jeden rodzaj dachu dla wszystkich tych budynków;

11) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówką w odcieniach czerwieni naturalnej, matowej lub brązach, szarościach.

5. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) utrzymuje się istniejące podziały.

6. **Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną:**

1) na zasadach określonych w § 12.

7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

1) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 1.KDL oraz z dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem: 5.KDD, 9.KDD;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

8. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren położony jest częściowo w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7 ust 1, 2 niniejszej uchwały.

9. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**

1) dla terenu obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały.

10. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 21. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.WS, 2.WS.

2. **Powierzchnia:** 0,84 ha.

3. **Przeznaczenie:** tereny wód powierzchniowych.

4. **Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się realizację pomostów, obiektów małej architektury ogrodowej takiej jak: fontanny, kładki, altany.

5. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 22. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.ZP

2. **Powierzchnia:** 11,07 ha.

3. **Przeznaczenie:** teren zieleni urządzonej.

4. **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);

2) nowe zagospodarowanie należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu;

3) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem:

a) obiektów małej architektury ogrodowej takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, ławki, pomniki, fontanny, place zabaw, oświetlenie, itp.,

b) niezbędnych obiektów 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: 85% powierzchni terenu;

6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 3%;

7) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,

b) maksymalna: 0,03.

8) wysokość zabudowy: maksymalnie 4 m;

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren położony jest częściowo w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7 ust 1, 2 niniejszej uchwały;

2) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 7 ust 3 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna – ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

7. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) utrzymuje się istniejące podziały nieruchomości.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 23. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDG

2. **Powierzchni**a: 2,51 ha.

3. **Przeznaczenie**: teren drogi publicznej klasy drogi głównej.

4. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: zmienna od 33 do 44 m zgodnie z rysunkiem planu;

5. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 24. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDL, 2.KDL,3.KDL, 4.KDL.

2. **Powierzchnia:** 6,38 ha.

3. **Przeznaczenie:** tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej.

4. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: minimum 12 m, zgodnie

z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej

i rowerowej;

3) dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3.KDL oraz 4.KDL należy ograniczyć do niezbędnego minimum zmianę ukształtowania terenu w szczególności w obrębie skrzyżowania tych dróg w sąsiedztwie założenia Twierdzy Malbork.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren drogi oznaczonej symbolem 2.KDL położony jest częściowo w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7 ust 1, 2 niniejszej uchwały;

2) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 7 ust 3 niniejszej uchwały.

6. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 25. 1 Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD.

2. **Powierzchnia:** 7,80 ha.

3. **Przeznaczenie**: tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

4. **Zasady zagospodarowania terenu**:

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego:

a) dla drogi oznaczonej symbolem 7.KDD minimum 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla pozostałych dróg minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2) dopuszcza się wyznaczanie szlaków pieszych i rowerowych oraz tras turystyki pieszej i rowerowej.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) Teren dróg oznaczonych symbolem 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD położony jest częściowo bądź w całości w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 7 ust 1, 2 niniejszej uchwały.

2) dla pozostałych terenów obowiązują ustalenia § 7 ust 3 niniejszej uchwały.

6. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu:**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

1. **Powierzchnia:** 0,08 ha.

2. **Przeznaczenie**: teren ciągu pieszo-jezdnego.

3. **Zasady zagospodarowania terenu:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdną.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu**

1) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 14.
Przepisy Końcowe

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

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tracą ważność ustalenia uchwały NR VI/43/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany 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, GMINA MALBORK

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIV/124/2020 RADY GMINY MALBORK Z DNIA 25.05.2020 R.

Skala 1:2000

WOJEWÓDZTWO POMORSKIE
POWIAT MALBORSKI
GMINA MALBORK
OBRĘB NOWA WIEŚ

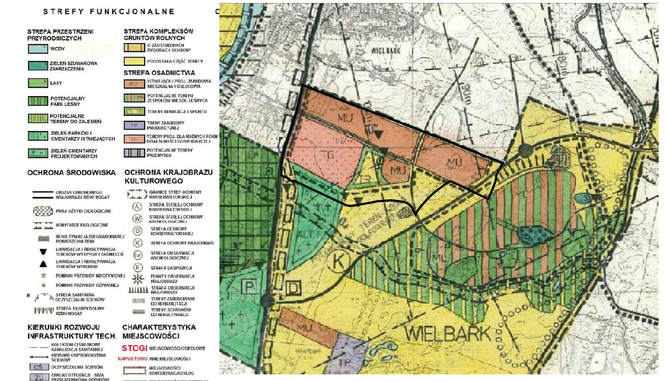
0 50 100 200 [m]

Mapa zasadnicza w skali 1:2000 wg stanu na dzień 20 lutego 2019 r., udostępniona z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Malborku
Identyfikator materiału zasobu: P.2209.2014.583

OZNACZENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- WYMIARY W METRACH
- E – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ
- IT – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- MN – TERENY ZABUDOWY MESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UK – TEREN ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- U/MN – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U/MW – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDG – TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DROGI GŁÓWNEJ
- KDL – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
- KDpj – TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU O SZEROKOŚCI PO 18, 5 M W OBIE STRONY OD OSI NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN-110 kV
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENU O SZEROKOŚCI PO 6,5 M W OBIE STRONY OD OSI NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN-15 kV
- GRANICA STREFY II OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WOKÓŁ LOTNISKA WOJSKOWEGO W KRÓLEWIE MALBORSKIM – JW1128
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO (AZP 19-47/64)
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN-110 kV
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN-15 kV
- CIĄG WIDOKOWY
- GŁÓWNE KIERUNKI UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

WYRYS ZE STUDIUMUWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MALBORK



GRANICA OPRACOWANIA PLANU

TYTUŁ OPRACOWANIA:
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE NOWA WIEŚ, ARKUSZ 4, GMINA MALBORK

OPRACOWAŁ: WÓJT GMINY MALBORK
KIERUJĄCY PRACAMI ZESPOŁU: MGR ARTUR KOZŁOWSKI
UPRAWNIONY PROJEKTANT W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM ZGODNIE Z ART. 5 PKT 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R., O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (DZ.U. Z 2015, poz. 199).
MGR ELŻBIETA SOKALSKA-KOZŁOWSKA

SKALA OPRACOWANIA 1:2000 | DATA:LUTY 2020

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/124/2020

Rady Gminy Malbork

z dnia 25 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) 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 2020 r. poz. 293) Wójt Gminy Malbork ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z 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 2020 r., poz. 283 ze zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Malbork o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 30.12.2019 r. do 21.01.2020 r., a w dniu 15.01.2020 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 04.02.2020 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające 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, gmina Malbork złożono jedną uwagę, która została uwzględniona w całości przez Wójta Gminy Malbork.

§ 3. Rada Gminy Malbork podtrzymuje rozstrzygnięcie Wójta Gminy Malbork o uwzględnieniu uwagi w całości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/124/2020

Rady Gminy Malbork

z dnia 25 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork, Rada Gminy Malbork postanawia:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) ład przestrzenny, gospodarkę nieruchomościami, ochronę środowiska i przyrody oraz gospodarkę wodną;

2) gminne drogi oraz organizację ruchu drogowego;

3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną oraz gaz;

4) kulturę fizyczną i turystykę, w tym tereny rekreacyjne i urządzenia sportowe;

5) porządek publiczny i bezpieczeństwo obywateli oraz ochronę przeciwpożarową.

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. 1. 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.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 869 ze zm.).