

2019

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

Etap wyłożenia do publicznego wglądu

Sporządził:
Wójt Gminy Malbork

Opracowanie w składzie:
Główny projektant: mgr Artur Kozłowski
Współpraca: mgr Elżbieta Sokalska-Kozłowska

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MALBORK
z dnia

**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, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r., poz. 60, 235, 730, 1524, 1696, 1716 i 1815) 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 zielni 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- jezdni.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład 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 dopuszczanej 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 dopuszczanej 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 poł. 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-Kranoleńka- (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 terenach 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 skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa, jako miejsca 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 m² 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 m² 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 indywidualnie 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 współzycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych następujących warunków:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 3,5 m;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla pojedynczego obiektu – 25 m²;
 - 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 m²,
- b) na terenie U/MN – 1200 m²,
- c) na terenie U/MW – 1500 m²,

- d) na terenie UK – 5000 m².
- 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 m².
- 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, 23.MN.

- 2. Powierzchnia:** 35,78 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, 20.MN, 22.MN, 23.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, 20.MN, 22.MN, 23.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° - 45°, dopuszcza się m.in. naczółki, facyaty, lukarny – zajmujące maksymalnie 30% powierzchni połaci dachowej;
 - b) dla zabudowy garażowej, gospodarczej – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 25°-45° 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, 20.MN, 22.MN, 23.MN: 1000 m², na pozostałych terenach: 800 m²;
 - 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° - 45°, 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°-45° 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 m²;
 - 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 m², 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° - 45°, dopuszcza się dachy płaskie;
- b) budynki wielorodzinne: dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci głównej budynku 25° - 45°, 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°- 45°.

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 m²;
- 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° - 45°,
 - 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:** 10,14 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. **Powierzchnia:** 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 jezdnią.

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.

Uzasadnienie
dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla
terenów inwestycyjnych w obrębie nowa wieś, arkusz 4, gmina Malbork

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., 1945 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Malbork podjęła Uchwałę Nr IV/37/2019 z dnia 12 lutego 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w obrębie nowa wieś, arkusz 4, gmina Malbork.

Opracowywany plan miejscowy jest trzecią edycją zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w granicach opracowania.

Przedmiotowy plan miejscowy nie wskazuje nowych terenów pod zabudowę, lecz ma on zadanie regulacyjne w zakresie obowiązujących funkcji a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy.

Cały teren w granicach opracowania planu w myśl Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane tereny niezabudowane w związku z powyższym teren nie jest gruntem rolnym i nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

Na potrzeby sporządzanego miejscowego planu przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym: ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają 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.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Plan uwzględnia wszystkie zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) przez, co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe, natomiast w obszarze planu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

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 2018 r., poz. 1945 ze 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 2018 r., poz. 2081 ze zm.).

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 09.07.2019 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dniar., – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od.....r. dor. – wyłożony był do publicznego wglądu.

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

W trakcie wyłożenia oraz w terminie określonym w ogłoszeniuuwag.

Procedura sporządzania miejscowego planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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 2018 r., poz. 2081 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork 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 XXVIII/237/2017 z dnia 3 listopada 2017 r., w sprawie przyjęcia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Malbork w okresie 2014-2017.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, gmina Malbork. Określono w niej szacunkowe wpływy i wydatki gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości gminy, opłaty i odszkodowania oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.