Projekt

z dnia ……czerwca 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY MALBORK

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork, w obrębie Lasowice Małe oraz Lasowice Wielkie.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr L/381/2023 Rady Gminy Malbork z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork, w obrębie Lasowice Małe oraz Lasowice Wielkie, Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork, w obrębie Lasowice Małe oraz Lasowice Wielkie, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 167,03 ha.

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

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, jako załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;

2) Rozdział 2 - Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu;

3) Rozdział 3 - Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych;

4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

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

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) wymiary w metrach;

5) granica strefy ochrony krajobrazu związana z historycznym założeniem wsi Lasowice Małe;

6) przydrożne aleje i szpalery drzew;

7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego.

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

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany budynek oraz budowla rolnicza. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;

2) jaskrawej kolorystyce - należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowalnych tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno;

3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony cyfrowo-literowym symbolem przypisanym do tego terenu;

4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

1) RNR -tereny gruntów ornych oraz upraw;

2) WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

3) ZN- teren zieleni naturalnej;

4) KDZ- teren drogi zbiorczej;

5) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) zakaz zanieczyszczania wód i gleby. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;

3) zakaz lokalizowania na terenie objętym planem biogazowni, biogazowni rolniczych, biometanowni, biokompostowni;

4) planowane zagospodarowanie terenu nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym planem i na terenach przyległych;

5) obowiązuje ochrona istniejącego układu urządzeń wodnych melioracji szczegółowych (rowów melioracyjnych) stanowiących lokalne korytarze ekologiczne o charakterze łącznikowym dla powiązań struktury przyrodniczej. Dopuszcza się przebudowę układu rowów melioracyjnych, przebudowa układu rowów melioracyjnych nie może doprowadzić do negatywnych zmian stosunków wodnych na terenie planu jak i na terenach przyległych. Przebudowa rowów melioracyjnych jak i użytkowanie terenów nie może zakłócać prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego. Obowiązuje zakaz zasypywania rowów, dopuszcza się skanalizowanie, przejazdy jednocześnie zachowując ciągłość rowu;

6) 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;

7) ustala się ochronę i uzupełnienie wskazanych na rysunku planu alei i szpalerów drzew wzdłuż drogi z dopuszczeniem wycinki ze względu na zły stan fitosanitarny, zagrożenie życia lub mienia;

8) ustala się stosowanie przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1. Fragment planu znajduje się w granicach strefy ochrony krajobrazu związanej z historycznym założeniem wsi Lasowice Małe, którą wskazano na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie dalekiego zasięgu ochrony przedpola ekspozycyjnego zespołu zamkowego w Malborku, zabytku wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego UNESCO w 1997 r., uznanego za Pomnik Historii zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. (Monitor Polski 1994 nr 50, poz. 420), wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 23 (dawn. nr 29/N) z dnia 20.09.1949 r. jako zespół zabudowań zamkowych. W strefie tej planowane inwestycje winny być podporządkowane ochronie wartości widokowo-krajobrazowych, gdzie obowiązuje:

1) zachowanie kulturowych komponentów krajobrazu otwartego;

2) zakaz lokalizacji dominant przestrzennych (wysokościowych), w tym zakaz lokalizacji napowietrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, za wyjątkiem istniejących;

3) ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości podanej w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3; należy stosować rozwiązania przestrzenne niwelujące negatywne oddziaływanie na krajobraz kulturowy poprzez: nasadzenia zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony głównych ciągów komunikacyjnych dojazdowych do miejscowości historycznych i zespołów zabytkowych (pas o min. szerokości 8,0 m); zakaz lokalizacji w miejscach konfliktogennych z zasadami ochrony konserwatorskiej strefy ochrony ekspozycji zespołu zamkowego w Malborku (potwierdzenie lub zaprzeczenie negatywnych skutków lokalizacji ww. obiektów wyłącznie w wyniku wykonania analiz widokowych w odniesieniu do zespołu zamkowego w Malborku obszar planu zlokalizowany jest w strategicznym obszarze - kierunku ekspozycji biernej); przy sytuowaniu nowej zabudowy nakaz kontynuacji historycznej formy architektonicznej i kompozycji zespołu zagrodowego (siedliska rolnego z wykształceniem dziedzińca folwarcznego).

3. Ustala się w celu zachowania tożsamości miejsca oznakowanie w terenie komunikacji pieszo-rowerowej 1KP przebiegu po byłej historycznej trasie żuławskiej kolejki wąskotorowej.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 5429 (stacja namiarowa w Lasowicach Wielkich), w związku z powyższym obowiązują zakazy i ograniczenia zabudowy zgodnie z decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 742/68 z dnia 24.07.1968 r.

2. Obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Malbork. Dlatego, obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie. Przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie. Z tego powodu, zabrania się na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody sadzenia, uprawy lub dopuszczenia do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą. Ponadto, zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska ujętego w rejestrze lotnisk.

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

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy zapewnia droga publiczna powiatowa nr 2927G klasy Z (zbiorczej).

2. Obsługę komunikacyjną terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zapewniają droga publiczna powiatowa klasy Z (zbiorczej), drogi wewnętrzne oraz na terenach rolniczych drogi do gruntów rolnych.

3. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym: minimum 1 miejsce parkingowe.

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

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) z sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody (studnie);

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków bytowych:

1) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - w granicach własnej działki do gruntu, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi. Przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze planu mogą występować niezinwentaryzowane dreny i sączki drenarskie, które podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku ich przerwania należy je przywrócić do pierwotnego stanu funkcjonowania.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zasilenie w energie elektryczną z sieci elektroenergetycznych. Nowe linie elektroenergetyczne należy realizować, jako kablowe;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energie elektryczną ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnych;

6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowych lub bezprzewodowo.

7. Zaopatrzenie w ciepło - dla całego obszaru planu w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń należy stosować niskoemisyjne lub nieemisyjne sposoby zaopatrzenia w ciepło, wykorzystujące technologie grzewcze o wysokiej sprawności. Dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych - w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę lub budowę nowych obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych. Dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych, jako sieci podziemne.

9. Gospodarowanie odpadami - zgodnie z przepisami odrębnymi i przyjętą polityką gminy w tym zakresie.

10. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej w granicach planu pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz pozostałych ustaleń planu.

§ 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1RNR, 2RNR.**

1. Powierzchnia terenów: 143,40 ha.

2. Przeznaczenie terenów: tereny gruntów ornych oraz upraw. W ramach terenów dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów budowlanych związanych z gospodarstwem rolnym, z wykluczeniem możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa;

2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) dojść i dojazdów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,4;

5) maksymalna liczba kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne,

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków: 12,0 m,

b) obiektów budowlanych nie będących budynkami: 40,0 m;

7) lokalizacja budynków gospodarczych na rzucie prostokąta, przy lokalizacji więcej niż jednego budynku należy wytworzyć dziedziniec wewnętrzny (gospodarczy);

8) maksymalna powierzchnia rzutu poziomego pojedynczego budynku: 600 m^2;

9) dachy: dla budynków dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45º;

10) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówka, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), brązach lub szarościach, z wykluczeniem koloru czarnego;

11) wyklucza się stosowanie na budynkach jaskrawej kolorystyki elewacji.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 3000 m^2;

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

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

7. Zasady obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **3RNR, 4RNR, 5RNR, 6RNR.**

1. Powierzchnia terenów: 18,85 ha.

2. Przeznaczenie terenów: tereny gruntów ornych oraz upraw.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

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

1. Powierzchnia terenów: 1,61 ha.

2. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych oraz realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

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

1. Powierzchnia terenu: 1,14 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZ.**

1. Powierzchnia terenu: 0,94 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się możliwość lokalizowania: ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych.

4. Ochrona zadrzewień zgodnie z §8 ust. 7 niniejszej uchwały.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KR, 2KR.**

1. Powierzchnia terenów: 0,75 ha.

2. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

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

2) ustala się możliwość lokalizowania: ścieżek pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

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

1. Powierzchnia terenu: 0,35 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały.

Rozdział 4.
Przepisy Końcowe

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

2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr VI/52/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Szawałd, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie, gmina Malbork.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malbork

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malbork

z dnia.....2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork, w obrębie Lasowice Małe oraz Lasowice Wielkie, Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Gminy Frombork oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malbork

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Wstęp

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona była na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Malbork podjęła uchwałę nr L/381/2023 z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork, w obrębie Lasowice Małe oraz Lasowice Wielkie.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów jak również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Teren opracowania obejmuje swym zasięgiem obszar o łącznej powierzchni ok. 167,03 ha. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr VI/52/2015 Rady Gminy Malbork z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębach Szawałd, Lasowice Małe, Lasowice Wielkie, gmina Malbork. Teren w granicach objętych planem stanowią tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem 1.R, 3.R oraz tereny wód śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.WS. Zgodnie z ustaleniami planu w ramach ustalonego przeznaczenia terenów 1.R i 3.R (teren rolniczy) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej i budowli rolniczych, dla gospodarstw rolnych.

Na terenie gminy Malbork obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjęte uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. Studium.

Tereny wskazane do opracowania planu zostały określone w kierunkach zagospodarowania jako tereny gruntów rolnych.

Dla terenów gruntów rolnych ustala się:

1)podstawowe kierunki przeznaczenia:

a) użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.

2) dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

a) zabudowa zagrodowa (w tym m. in. agroturystyka),

b) zabudowa związana z produkcją rolniczą,

c) wprowadzenie zalesień,

d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3) zalecane zasady zagospodarowania:

a) zachowanie istniejącego zagospodarowania z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy przebudowy i odbudowy budynków.

b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych o powierzchni minimum średniej wielkości gospodarstwa rolnego w gminie.

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

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Regulacje w tym zakresie, określono w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów w rozdziale trzecim (§14-20), gdzie znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymogów ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Uwzględniono w planie poprzez ustalone zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych.

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

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

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Sposób zagospodarowania terenów w granicach planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne. Wymagania w zakresie gospodarowania wodami zostały zawarte w §12 planu.

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

Plan w § 9 zawiera zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

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

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

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

2.7**Prawo własności.**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. W strukturze własności gruntów występują w przewadze grunty osób fizycznych, Skarbu Państwa, tereny komunikacji należące do powiatu, gminy.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte, natomiast obszar planu znajduje się częściowo w zasięgu strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 5429 (stacja namiarowa w Lasowicach Wielkich), w związku z powyższym obowiązują zakazy i ograniczenia zabudowy zgodnie z decyzją lokalizacyjną Komisji Planowania przy Radzie Ministrów nr 742/68 z dnia 24.07.1968 r.

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju. W planie nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

Plan w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

Wójt gminy Malbork zapewnił jawność i przejrzystość na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ww. ustawy.

Wójt gminy Malbork ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Malbork , wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych.

Ponadto Wójt zawiadomił organy i instytucje wskazane do opiniowania i uzgadniania projektu planu wskazując termin składania wniosków - 21 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

O rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Malbork, w obrębie Lasowice Małe oraz Lasowice Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Wójt poinformował w dniu 11.04.2025 r. poprzez ogłoszenie:

1)na stronie internetowej gminy:

https://gmina.malbork.pl/files/file_add/download/138_pp.6722.mpzp-w.lwlm-1.6.2024.pdf ;

2)w Biuletynie Informacji Publicznej:

https://ugmalbork.mojbip.pl/427.html?file=10011;

3)na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Malbork poprzez wywieszenie w widocznym miejscu w dniu 11.04.2025 r.

4)przez publikację w prasie w dniu 11.04.2025 r. w Portalnaplus.pl będącym lokalnym serwisem dostarczającym informacje na temat wydarzeń w Malborku, powiecie malborskim, a także w Sztumie i okolicach.

https://portalnaplus.pl/2025/04/11/gmina-malbork-konsultacje-spoleczne-dotyczace-projektu-mpzp-dla-lasowic/

W ogłoszeniu zawarto informacje szczegółowe na temat form, terminów i miejsc prowadzenia konsultacji społecznych. Zgodnie z art. 8 g ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi do projektu dokumentu składać można było na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@gmina.malbork.pl, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego. Formularz do składania uwag udostępniony został na stronie BIP Gminy Malbork oraz w siedzibie Urzędu Gminy Malbork, ul. Ceglana 7, 82-200 Malbork.

Konsultacje społeczne obejmowały następujące formy:

1)zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie od 14.04.2025 r. do 15.05.2025 r.;

2)spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 28.04.2025 r., o godz. 16^{30} w Urzędzie Gminy Malbork, ul. Ceglana 7, 82-200 Malbork, w sali konferencyjnej na parterze budynku;

3)dyżur projektanta, który odbył się dnia 07.05.2024 r. w godz. 15^{30}-17^{30} w Urzędzie Gminy Malbork, ul. Ceglana 7, 82-200 Malbork.

Spotkanie otwarte zostało poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (sporządzono oddzielny protokół).

Dnia 15.05.2025 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu. Czynności formalno-prawnych nie ponawiano.

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

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

3.**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art.32 ust.2.**

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

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

Ze względu na aktualne wymagania prawne nie sporządzano prognozy skutków finansowych uchwalania planu, gdyż wg znowelizowanej w 2023 r. ustawy wymóg taki został zniesiony (art. 17 pkt 5 ustawy został uchylony).

Uchwalenie miejscowego planu nie będzie obecnie generowało kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, natomiast nie wyklucza się możliwości rozbudowy i modernizacji istniejącej infrastruktury technicznej, co stanowi zadania własne gminy.

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Malbork w ramach obowiązującej procedury planistycznej wykonał wszystkie czynności określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym przedkłada się Radzie Gminy Malbork projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami - do uchwalenia.