Projekt

z dnia 4 września 2024 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY MALBORK

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark.

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.609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), 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) oraz w związku z uchwałą nr XLVI/352/2023 Rady Gminy Malbork z dnia 08 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark, Rada Gminy Malbork uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark, 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. 53,50 ha.

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

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

1) Rozdział 1 - Przepisy ogólne;

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

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

4) Rozdział 4 - Przepisy końcowe.

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

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) strefa zieleni izolacyjno-krajobrazowej;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

6) strefa ochrony konserwatorskiej dawnego siedliska (Wielbark 12);

7) przydrożne szpalery drzew;

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

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy- linia ograniczająca teren, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki. Dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: balkony, okapy, gzymsy, przedproża, schody zewnętrzne, pochylnie i podjazdy dla osób niepełnosprawnych, tarasy na gruncie, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, jednak nie więcej niż o 1,0 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.);

2) jaskrawa kolorystyka - kolor materiałów budowalnych 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, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);

3) zieleń izolacyjno-krajobrazowa - pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej, formowanej piętrowo: niskiej, średniej oraz wysokiej, o szerokości co najmniej 10 m; zgodnej z warunkami siedliskowymi;

4) teren - jest to obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w odpowiedniej karcie terenu;

5) dach wielospadowy - należy przez to rozumieć dach z kalenicą główną nad bryłą budynku nie krótszą niż 70% długości bryły głównej budynku, usytuowaną równolegle względem elewacji frontowej budynku;

6) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

1) MNW- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) MNW-MNB-U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;

4) U-MN- tereny usług lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) U - tereny usług;

6) ZN- tereny zieleni naturalnej;

7) ZP- teren zieleni urządzonej;

8) L - teren lasu;

9) IE- tereny elektroenergetyki;

10) IE-IW-IK - tereny elektroenergetyki lub wodociągów lub kanalizacji;

11) KOP - teren parkingu;

12) KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

13) KDL - teren drogi lokalnej;

14) KDD- teren drogi dojazdowej;

15) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

2. Dla zabudowy dopuszczonej w planie należy stosować tradycyjne materiały wykończenia elewacji budynków naturalne lub o charakterze mineralnym, takie jak: tynk, cegła, drewno, kamień w partii cokołowej, w kolorze białym, beżowym, jasnoszarym, czerwieni naturalnej (ceglastej). Zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystki.

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

4. Ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych i gospodarczych.

5. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi karty terenu.

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

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

2) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;

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

4) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;

5) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;

6) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

7) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW-U, MNW-MNB-U, U-MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

8) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu U dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy usługowej;

9) wprowadzenie szpalerów drzew zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w pasie dróg zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem potrzeby realizacji zjazdów;

10) 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.

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

1. Zgodnie z rysunkiem planu fragment opracowania planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej dawnego siedliska (Wielbark 12). W strefie tej ochronie i zachowaniu podlega założenie zabudowy mieszkaniowej i pozostałości ogrodów/sadów; zabudowa w obszarze strefy powinna nawiązywać do cech architektury regionu na styku Żuław i Powiśla oraz zespołów zagrodowych występujących w Wielbarku - zabudowa mieszkaniowa o charakterze ekstensywnym.

2. Zgodnie z rysunkiem planu fragment opracowania planu znajduje się granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, na którą składa się wielokulturowy zespół stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków: AZP 19-47/22 Malbork-Wielbark 5, AZP 19-47/23 Malbork-Wielbark 32, AZP 19-47/24 Malbork-Wielbark 33, 19-47/25 Malbork-Wielbark 34.

3. Dla terenów znajdujących się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, o której mowa w ust.2 ustala się, iż roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

4. Obszar opracowania planu znajduje się w sąsiedztwie obiektów Twierdzy Malbork. W przypadku natrafienia na inne obiekty związane z fortyfikacjami ww. Twierdzy należy stosować przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

5. Cały obszar opracowania planu znajduje się w strefie dalekiego zasięgu ochrony przedpola ekspozycyjnego zespołu zamkowego w Malborku (strefa B), zabytku wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego UNESCO w 1997 r., uznanego za Pomnik Historii zarządzeniem Prezydenta RP z 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 wyklucza się sytuowanie obiektów o wysokości przekraczającej wysokości ustalone dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów podanymi w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach obszaru planu układ przestrzeni publicznych ogólnodostępnych tworzą istniejące i projektowane pasy drogowe dróg oznaczonych symbolami: KDR, KDL i KDD.

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

1) ustala się obowiązek stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie zagospodarowania terenów o funkcji publicznej;

2) zagospodarowanie terenów przestrzeni publicznej bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;

3) w przestrzeni publicznej:

a) dopuszcza się lokalizację elementów aranżacji zieleni ulicznej,

b) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033.

2. Zagospodarowanie terenu w granicach ww. obszaru o którym mowa w ust. 1 z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie kontrolowanej (MCTR) wokół lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w strefie tej zagospodarowanie terenu winno być realizowane w oparciu o ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo Lotnicze. Budowana i modernizowana infrastruktura telekomunikacyjna nie może negatywnie oddziaływać na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego (w tym na systemy łączności) zlokalizowanych na terenie kompleksu wojskowego w Królewie Malborskim.

2. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego w Królewie Malborskim, w granicach których obowiązują ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, wynoszące 110m nad poziomem morza. Przy obliczaniu wysokości obiektu budowlanego należy uwzględnić elementy umieszczone na tym obiekcie takie jak kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie.

3. Ze względu na możliwość występowania przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu wynikających z użytkowania lotniska wojskowego w Królewie Malborskim oraz ruchu odbywającego się na drodze krajowej nr 55 nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

4. W granicach opracowania planu znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia15kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej wokół linii o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obie strony), zgodnie z rysunkiem planu.

5. W obszarze pasa ochrony funkcyjnej, o którym mowa w ust. 4, obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się likwidację pasa ochrony funkcyjnej wokół linii średniego napięcia po przeniesieniu linii poza obszar planu, po jej likwidacji lub po jej skablowaniu i umieszczeniu w pasach dróg.

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

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

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

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

1) droga główna ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem 1KDR (droga krajowa nr 55) stanowi zewnętrzne powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z pozostałą częścią gminy, poprzez projektowane skrzyżowanie skanalizowane drogi krajowej nr 55 z drogą lokalną 2KDL;

2) drogi lokalne oznaczone symbolem KDL zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem oraz stanowiące powiązanie komunikacyjne z pozostałą częścią gminy;

3) drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem;

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR zapewniające obsługę komunikacyjną terenów objętych planem.

4. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

1) lokalizacja miejsc postojowych na terenie własnej działki budowlanej. Przez miejsce postojowe należy rozumieć miejsce na samochód wydzielone na terenie działki budowlanej, w budynku lub pod wiatą;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;

3) dla pensjonatów, obiektów świadczących usługi zakwaterowania turystycznego, wynajem pokoi gościnnych minimum 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny/hotelowy;

4) dla obiektów handlowych minimum 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni sprzedaży i minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;

5) dla restauracji, kawiarni, innych z zakresu gastronomii, minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;

6) dla usług biurowych, administracji, edukacji, zdrowia, kultury, sportu, pomocy społecznej minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych;

7) dla zabudowy usługowej innej niż ta wymieniona w pkt 3, 4, 5, 6 minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

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

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

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

2. Dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy, wymiany obiektów i sieci urządzeń infrastruktury technicznej, poza terenami określonymi w ust. 1. pod warunkiem, że ich realizacja nie uniemożliwi zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem terenu.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) z sieci wodociągowej;

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

3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej Ø80 mm;

4) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odprowadzenie ścieków bytowych:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej;

2) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacyjnej Ø50 mm dla przewodów tłocznych i Ø160 mm dla przewodów grawitacyjnych;

3) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu zrealizowania tej sieci zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe.

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

6. 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.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące lub projektowane linie kablowe 15kV i 0,4kV.

8. Dopuszcza się zaopatrzenie w energie elektryczną ze źródeł energii odnawialnej (z wyłączeniem siłowni wiatrowych oraz urządzeń wytwarzających energię z biogazu lub biopłynów) zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

10. Zaopatrzenie w gaz:

1) z sieci gazowych lub bezprzewodowo;

2) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej Ø32 mm;

3) dla 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.

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

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

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

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

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

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

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach oznaczonych symbolem MNW- 1000 m^2,

b) na terenach oznaczonych symbolem MNW-U, MNW-MNB-U, U-MN - 1200 m^2,

c) na terenach oznaczonych symbolem U- 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki:

a) na terenach oznaczonych symbolem MNW, MNW-MNB-U - 20 m,

b) na terenach oznaczonych symbolem MNW-U - 25 m,

c) na terenach oznaczonych symbolem U-MN, U - 30 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną od 70° do 135°;

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.

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

1) dla terenów stanowiących mienie komunalne gminy: 0%;

2) dla pozostałych terenów: 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW.**

1. Powierzchnia terenów: 8,15 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;

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

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

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

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 25%;

7) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

9) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9,0 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 5,0 m;

11) dachy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45º;

12) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówka, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach;

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

14) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę budynku istniejącego w dniu uchwalenia planu. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie jej gabarytów, wysokości, formy zabudowy;

15) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii dachów (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych niniejszej kraty terenu dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m^2;

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

3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

6. Część terenu 1MNW, 3MNW znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033 obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 1KDL, 2KDL, z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 1KDD, 2KDD, oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR, 2KR, 4KR, 5KR;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §13.

9. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §14.

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

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **10MNW, 11MNW.**

1. Powierzchnia terenów: 0,25 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) pomieszczenia gospodarcze, garażowe wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 25%;

6) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,5;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji: dwie kondygnacje nadziemne;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 9,0 m,

b) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 5,0 m;

10) dachy: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: utrzymuje się istniejące podziały;

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

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 1KDL oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR, 5KR;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §13.

8. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §14.

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

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

1. Powierzchnia terenów: 8,98 ha.

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

1) dopuszczone usługi obejmują:

a) usługi turystyki (noclegowe),

b) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, rehabilitacji, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne),

c) usługi biurowe,

d) usługi rzemieślnicze,

e) usługi drobne (w tym fryzjerskie, kosmetyczne, itp.).

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w formie wolnostojącej;

3) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;

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

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

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

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30%;

8) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,6;

9) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

10) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;

11) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: 10,5 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 5,0 m;

12) dachy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej,

b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45º;

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

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna -ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL,z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 2KDD, 3KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 6KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §13.

8. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §14.

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

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1MNW-MNB-U, 2MNW-MNB-U, 3MNW-MNB-U, 4MNW-MNB-U.**

1. Powierzchnia terenów: 5,01 ha.

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

1) dopuszczone usługi obejmują:

a) usługi turystyki (noclegowe),

b) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, rehabilitacji, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne),

c) usługi biurowe,

d) usługi rzemieślnicze,

e) usługi drobne (w tym fryzjerskie, kosmetyczne, itp.).

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, funkcja usługowa nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych albo mieszkalno-usługowych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;

3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych;

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

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

6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej poza obowiązującymi regulacjami prawnymi w przypadku braku linii zabudowy, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

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

8) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30%;

9) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,6;

10) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

11) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;

12) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: 10,5 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 5,0;

13) dachy:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej.

b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45º;

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

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna -ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 2KDD, 3KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 6KR, 7KR, 8KR, 10KR, 13KR;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §13.

8. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §14.

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

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1U-MN, 2U-MN, 3U-MN, 4U-MN, 5U-MN.**

1. Powierzchnia terenu: 6,74 ha.

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

1) dopuszczone usługi obejmują:

a) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m^2,

b) usługi turystyki (noclegowe),

c) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, rehabilitacji, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne),

d) usługi biurowe.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się, że funkcja mieszkalna może być realizowania wyłącznie ramach budynku usługowego i nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku usługowego;

2) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego w formie wolnostojącej;

3) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;

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

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

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30%;

7) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,6;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

9) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego: dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego: 10,5 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 5,0 m;

11) dachy:

a) dla budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej,

b) dla budynku gospodarczego, garażowego: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45º;

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

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

14) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od istniejącego poziomu terenu, nie większy niż 0,6 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 3KDD, 4KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 10KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §13.

8. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §14.

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

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

1. Powierzchnia terenu: 0,89 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren usług.

1) dopuszczone usługi obejmują:

a) usługi turystyki (hotel, pensjonat),

b) usługi gastronomii,

c) usługi edukacji,

d) usługi zdrowia (w tym gabinety lekarskie, rehabilitacji, gabinety medycyny estetycznej i inne podobne),

e) usługi pomocy społecznej (w tym domy seniora z wyłączeniem schronisk dla osób bezdomnych oraz hoteli robotniczych),

f) usługi biurowe,

g) usług związane ze sportem,

h) usługi kultury.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40%;

6) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,9;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35%;

8) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynku usługowego: dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku usługowego: 10,5 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 5,0 m;

10) dachy: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni połaci dachowej;

11) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej) lub brązach, szarościach;

12) dla budynków usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od istniejącego poziomu terenu, nie większy niż 1,0 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: utrzymuje się istniejące podziały;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

3) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 1KDD, oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 2KR, 3KR;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §13.

8. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §14.

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

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **2U, 3U.**

1. Powierzchnia terenu: 5,56 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren usług.

1) dopuszczone usługi obejmują:

a) usługi edukacji,

b) usługi zdrowia,

c) usługi biurowe i administracji,

d) usługi publiczne z zakresu ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego;

e) usług sportu i rekreacji,

f) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m^2,

g) usługi rzemieślnicze,

h) usługi gastronomii,

i) usługi kultury i rozrywki;

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40%;

6) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,9;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) na terenie 2U minimum 40%,

b) na terenie 3U minimum 35%;

8) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynku usługowego: dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku usługowego: 10,5 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 10,0 m;

10) dachy: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45º. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni połaci dachowej;

11) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej) lub brązach, szarościach;

12) dla budynków usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od istniejącego poziomu terenu, nie większy niż 1,0 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m^2;

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

3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;

4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §13.

8. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §14.

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

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **4U**, **5U.**

1. Powierzchnia terenu: 2,56 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług.

1) dopuszczone usługi obejmują:

a) usługi gastronomi,

b) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2,

c) usługi biurowe,

d) usługi z zakresu diagnostyki i napraw mechaniki pojazdowej;

e) stację benzynową.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych;

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

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

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40 %;

6) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,9;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

8) maksymalna liczba kondygnacji:

a) budynku usługowego: dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna;

9) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynku usługowego: 10,5 m,

b) budynku gospodarczego, garażowego: 6,0 m,

c) dla pozostałych obiektów nie będących budynkami: 10,0 m;

10) dachy: dla budynków usługowych dachy dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni połaci dachowej;

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

12) dla budynków usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu istniejącego terenu, nie większy niż 1,00 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:2000 m^2;

2) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

1) obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 3KDD oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 13KR, 16KR;

2) pozostałe ustalenia zgodnie z §13.

8. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §14.

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

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

1. Powierzchnia terenów: 0,48 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;

2) ustala się zagospodarowanie w formie zieleni niskiej i wysokiej oraz obiektów małej architektury (ławki, place zabaw, oświetlenie itp.);

3) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

4) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek - żwir, bruk kamienny, drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70%.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

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

1. Powierzchnia: 2,60 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni naturalnej;

2) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. ustawą o drogach publicznych.

3) w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15kV wyznaczonym na rysunku planu nie dopuszcza się zieleni wysokiej;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%.

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

5. Część terenu 1ZN znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033 obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

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

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

1. Powierzchnia: 0,17 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy.

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

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

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KOP.**

1. Powierzchnia: 0,20 ha.

2. Przeznaczenie: teren parkingu.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%.

4. Obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

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

1. Powierzchnia: 0,006 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny elektroenergetyki.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budowę wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 80%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5%;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;

6) dach: płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.

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

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

6. Obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 6KR, 10KR.

7. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

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

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1IE-IW-IK, 2IE-IW-IK.**

1. Powierzchnia: 0,35 ha.

2. Przeznaczenie: tereny infrastruktury elektroenergetyki lub wodociągów lub kanalizacji.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budowę wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami:

a) infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną,

b) infrastrukturę wodociągową,

c) infrastrukturę kanalizacji sanitarnej;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 50%;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30%;

4) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m;

6) dach: płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

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

1. Powierzchnia terenu: 2,17 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

3. Zasady zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego: zmienna od 27,0 m do 31,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego 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 §12 niniejszej uchwały.

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

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

1. Powierzchnia terenu: 2,71 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi lokalnej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego:

a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL, szerokość minimum 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDL, szerokość minimum 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

5. Część terenu 1KDL znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033 obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

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

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.**

1. Powierzchnia terenu: 2,50 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego:

a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD, szerokość minimum 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD, 3KDD, szerokość minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla drogi oznaczonej symbolem 4KDD, szerokość minimum 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników;

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

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

5. Część terenu 2KDD znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033 obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

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

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR.**

1. Powierzchnia terenu:4,18 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego:

a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KR, 2KR, 4KR, 7KR, 8KR, 9KR, 11KR szerokość minimum 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla drogi oznaczonej symbolem 3KR, 14KR, 15KR, szerokość minimum 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla drogi oznaczonej symbolem 5KR, szerokość minimum 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla drogi oznaczonej symbolem 6KR, 10KR, szerokość minimum 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla drogi oznaczonej symbolem 12KR, szerokość minimum 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla drogi oznaczonej symbolem 13KR, szerokość minimum 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla drogi oznaczonej symbolem 16KR, szerokość minimum 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez konieczności wydzielania krawężnikami jezdni i chodników;

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

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

5. Część terenu 1KR znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolna Wisła PLH220033 obowiązują ustalenia §11 niniejszej uchwały.

6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia §12 niniejszej uchwały.

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

Rozdział 4.
Przepisy Końcowe

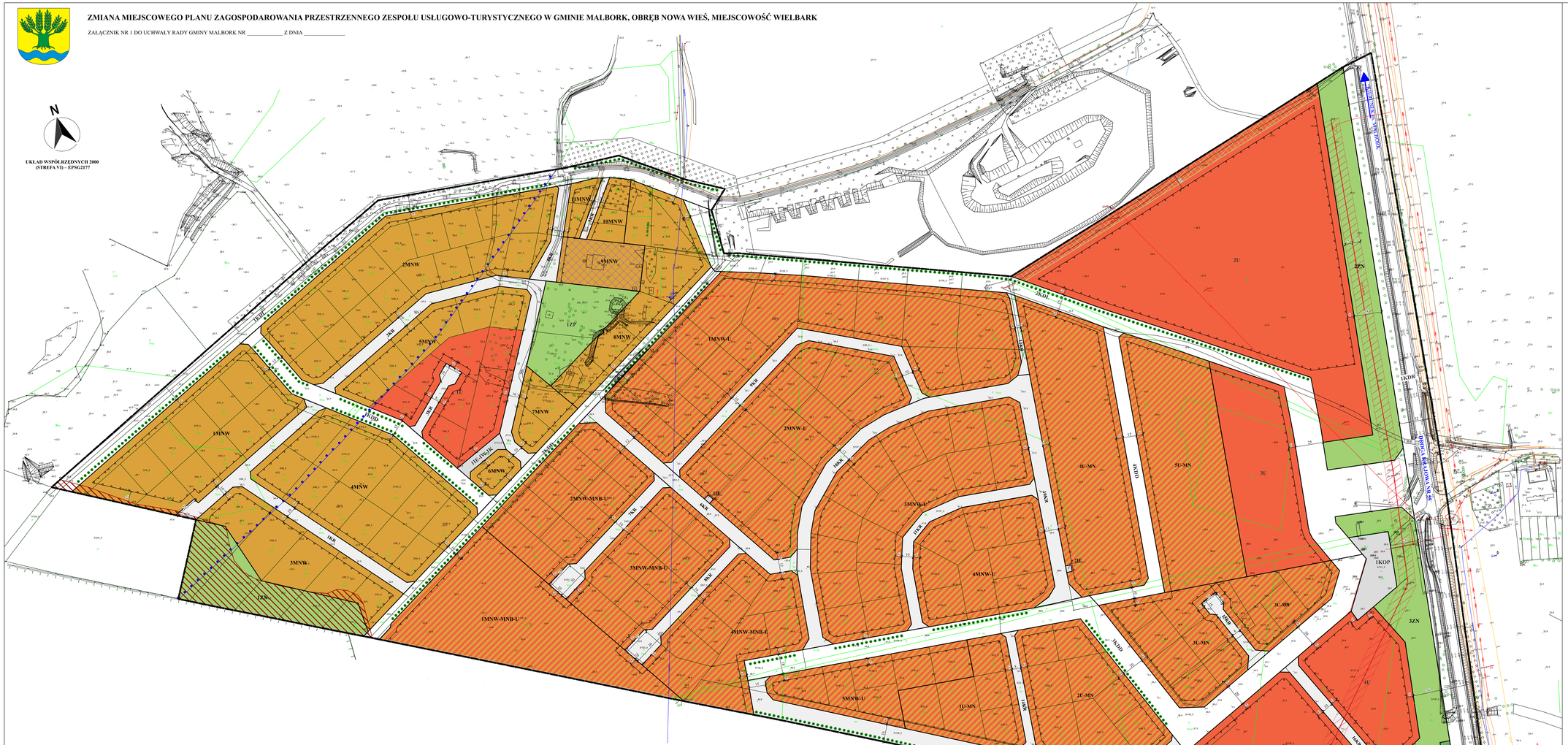
§ 35. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malbork.

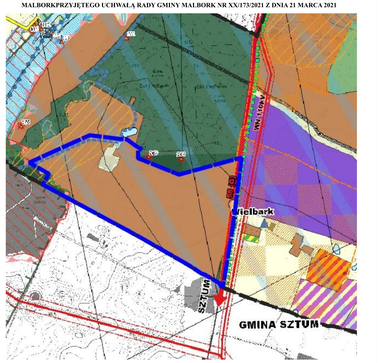
2. W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU USŁUGOWO-TURYSTYCZNEGO W GMINIE MALBORK, OBRĘB NOWA WIEŚ, MIEJSCOWOŚĆ WIELBARK

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY GMINY MALBORK NR _____ Z DNIA _____





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

LEGENDA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY/GRANICA OPRACOWANIA STUDIUM
- GRANICE OBRĘBÓW
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- MN/RMU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
- ZL - TERENY LEŚNE
- LZ- TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEŃ I ZAKRZEWIEŃ

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RZEKI NOGAT
- KORYTARZ EKOLOGICZNY "DOLINY NOGATU" RANGI REGIONALNEJ
- KORYTARZ EKOLOGICZNY RANGI LOKALNEJ
- OBSZAR WCHODZĄCY W SKŁAD PROPONOWANEGO DO UTWORZENIA PARKU KRAJOBRAZOWEGO DOLINY WISŁY

ZASIĘG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA W KRÓLEWIE MALBORSKIM

- KORYTARZ I KIERUNEK NALOTÓW NA LOTNISKO

DZIEDZICTWO KULTUROWE

- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY WARTOŚCI EKSPOZYCYJNYCH ODLEGŁEGO KRAJOBRAZU WOKÓŁ ZESPOŁU ZAMKOWEGO W MALBORKU (STREFA B)

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- OBSZAR I GRANICA AGLOMERACJI gm. MALBORK

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- PROJEKTOWANY WĘZEŁ DROGOWY/SKRZYŻOWANIE
- DROGI KRAJOWE
- MIĘDZYREGIONALNA TRASA ROWEROWA (TRASA ZAMKÓW PÓŁNOCNEJ POLSKI)
- LOKALNE SZLAKI I TRASY ROWEROWE ZANKOWANE I NIEZNAKOWANE
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MNW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MNW/U/AT - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ LUB USŁUG
- U/MN - TERENY USŁUG LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U - TERENY USŁUG
- ZN - TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- L - TEREN LASU
- IE - TERENY ELEKTROENERGETYKI
- IE-IW-IK - TERENY ELEKTROENERGETYKI LUB WODOCIĄGÓW LUB KANALIZACJI
- KOP - TEREN PARKINGU
- KDR - TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDL - TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD - TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR - TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNO-KRAJOBRAZOWEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DAWNEGO SIEDLISKA (WIELBARK 12)
- PRZYDROŻNE SZPALERY DRZEW

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- WYMIARY W METRACH
- SN-15KV - ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN-15KV
- PAS OCHRONY FUNKCYJNEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN-15KV O SZEROKOŚCI 14 M (PO 7M OD OSI LINII W OBIE STRONY)
- STREFA DALEKIEGO ZASIĘGU OCHRONY PRZEDPOLA EKSPOZYCYJNEGO ZESPOŁU ZAMKOWEGO W MALBORKU-STREFA B (CAŁY OBSZAR PLANU)
- NATURA 2000 SPECJALNE OBSZARY OCHRONY
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU RZEKI NOGAT
- GRANICA GMINY MALBORK

Licencja nr 6642.544.2023_2209_P

Lp	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja[1]
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skalach 1:1 000	PL.PZGiK.7703	06.10.2023	działki: Sztum-miasto: 21 ark.5, 27/11 ark.4, 3/3 ark.5, 3/2 ark.5, 5/1 ark.1, 5/150 ark.5, 5/151 ark.5, 5/152 ark.5, 5/155 ark.5, 5/156 ark.5, 5/157 ark.5, 5/48 ark.5, 5/62 ark.5, 5/65 ark.5, 5/85 ark.5, 6/2 ark.5

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU USŁUGOWO-TURYSTYCZNEGO W GMINIE MALBORK, OBRĘB NOWA WIEŚ, MIEJSCOWOŚĆ WIELBARK	
Sporządził:	**Wójt Gminy Malbork**
Opracowanie:	**Pracownia Urbanistyczno-Projektowa ARTPLAN Artur Kozłowski**
Zespół autorski:	**mgr Artur Kozłowski** - główny projektant *Opracowanie projektowe w późniejszym przystrzennym zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).* **mgr inż. Anna Janicka** - projektant *Opracowanie projektowe w późniejszym przystrzennym zgodnie z art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).* **mgr Wojciech Kielb** - środowisko przyrodnicze

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malbork

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz.1130) Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130), art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1112) Wójt Gminy Malbork ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń a także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 24.07.2024 r. do 14.08.2024 r., a w dniu 13.08.2024 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 29.08.2024 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Malbork stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malbork

z dnia.....2024 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), po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark, Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Malbork

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) 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 XLVI/352/2023 z dnia 08 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark.

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

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko 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), 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) 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 53,50 ha, znajduje się w południowej części obrębu ewidencyjnego Nowa Wieś, w gminie Malbork, między rzeką Nogat a drogą krajową nr 55 łączącą miejscowości Malbork i Sztum.

Zmiana miejscowego planu sporządzonego dla wyznaczonego obszaru zainwestowania umożliwi zgodnie z wnioskami właściciel terenów prawne przygotowanie terenów inwestycyjnych dla realizacji różnego rodzaju inwestycji dotyczących zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając politykę przestrzenną na terenie gminy Malbork określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork przyjętego uchwałą nr XX/173/2021 Rady Gminy Malbork z dnia 24 marca 2021 r. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęte rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń ww. Studium.

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

W granicach objętych ustaleniami niniejszego planu, tracą ważność ustalenia uchwały nr XXI/124/2000 Rady Gminy Malbork z dnia 30 grudnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowo-turystycznego w gminie Malbork, obręb Nowa Wieś, miejscowość Wielbark, zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zasady ustalenia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego to kluczowe elementy planu, w związku z czym regulacje w tym zakresie, określono w §7 oraz w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów w rozdziale trzecim (§17-34), 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.

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

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

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

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

Ponadto wymagania w zakresie gospodarowania wodami zostały zawarte w §14 planu.

W granicach planu występują obszary objęte ochroną w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody – granice obszarów i lokalizacje obiektów pokazano na załączniku graficznym - rysunku planu.

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

Przedmiotowy teren jest objęty częściową prawną ochroną w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z rysunkiem planu fragment opracowania planu znajduje się granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, na którą składa się wielokulturowy zespół stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków. Dla terenów znajdujących się w ww. strefie konserwatorskiej ustala się, iż roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

Pozostałe ustalenia w tym zakresie zostały zawarte w §9 planu.

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

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

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia dla poszczególnych rodzajów terenów ustalono odpowiednie standardy akustyczne w §12, w celu ochrony przed hałasem wynikającym z użytkowania lotniska wojskowego w Królewie Malborskim nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.

Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenia dotyczące wymaganych miejsc parkingowych wyposażonych w karty parkingowe w §13 oraz w §10 w ustaleniach ogólnych zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz zasad ich kształtowania w tym zakaz tworzenia barier przestrzennych utrudniających swobodne poruszanie się osób (w tym osób niepełnosprawnych), w przestrzeniach publicznych.

W obszarze opracowania wprowadzono ograniczenia w zainwestowaniu w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni.

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

2.7**Prawo własności.**

Plan realizuje prawo do zabudowy terenów objętych planem w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób. W strukturze własności gruntów występują zarówno tereny należące do osób prywatnych, Skarbu Państwa oraz tereny należące bezpośrednio do gminy Malbork. Plan nie ogranicza prawa własności.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

2.9 Potrzeby interesu publicznego.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej. Przy wyznaczaniu przeznaczeń poszczególnych terenów zapewniono również miejsce pod usługi społeczne z zakresu usług zdrowia oraz usług oświaty.

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

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

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

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

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

Wójt gminy Malbork zapewnił jawność i przejrzystość na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu miejscowego. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, dyskusji publicznej oraz możliwość składania uwag. W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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) 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.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach w dniach od 24.07.2024 r. do 14.08.2024 r. po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o ww. wyłożeniu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu, w dniu 13.08.2024 r. . odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie.

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

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

Projekt planu miejscowego w §14 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

-powiadomił na piśmie o możliwości składania wniosków instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

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

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,

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

-w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono,

-uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,

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

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

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

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu zmiany planu określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedkłada się Radzie Gminy Malbork projekt planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.