



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 12.12.2023 r.

Poz. 5714

UCHWAŁA NR XLVIII/372/2023 RADY GMINY MALBORK

z dnia 16 listopada 2023 r.

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

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

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

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

4. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:

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

5. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

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

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

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie: granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ciąg widokowy;
- 5) szpaler drzew;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu złożonym z oznaczenia cyfrowo-literowego.

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

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

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

- b) w odniesieniu do obiektu budowlanego niebędącego budynkiem - wysokość obiektu, mierzoną od średniego poziomu istniejącego terenu, wyznaczonego jako średnia arytmetyczna najniższego i najwyższego poziomu terenu (mierzonego po obrysie obiektu) - do najwyższej położonego punktu tego obiektu.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

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

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

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

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

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

4. Pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami szczegółowymi karty terenu.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakres uciążliwości obiektów i prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) zakaz zanieczyszczania wód i gleby. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 4) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;

- 5) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 6) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu MNW-U, U-MN dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 8) dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu U dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z poziomem hałasu dopuszczalnym jak dla terenów zabudowy usługowej;
- 9) przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, w tym uzyskanie zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się wprowadzenie szpaleru drzew zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w pasie drogi oznaczonej symbolem 2KDL zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) ustala się oraz wskazuje zgodnie z rysunkiem planu ciąg widokowy z drogi oznaczonej symbolem 2KDL w kierunku południowo- wschodnim na założenie Twierdzy Malbork;
- 12) wzdłuż ciągu widokowego ustala się zakaz wprowadzania zieleni wysokiej od strony ekspozycji założenia Twierdzy Malbork.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ustala się warunki zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe:

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

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

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

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

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

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej, w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się własne ujęcie wody;
- 2) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się minimalny przekrój sieci wodociągowej $\varnothing 90$ mm.

4. Odprowadzenie ścieków bytowych:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacyjnej $\varnothing 50$ mm dla przewodów tłocznych i $\varnothing 160$ mm dla przewodów grawitacyjnych;
- 3) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu zrealizowania tej sieci zastosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe.

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

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

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

8. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z sieci gazowych lub bezprzewodowo;
- 2) ustala się minimalny przekrój sieci gazowej $\varnothing 32$ mm.

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

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

11. Gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenie MNW- 1000 m²,
 - b) na terenie MNW-U, U-MN- 1200 m²,
 - c) na terenie U- 2000 m².

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

§ 14. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów elementarnych

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

1. Powierzchnia terenów:0,01 ha.
2. Przeznaczenie terenu: tereny elektroenergetyki.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
 - 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 80%;
 - 4) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,8;
 - 5) wysokość zabudowy: maksymalnie do 4 m;
 - 6) dach: płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: ustala się wydzielenie działki wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
5. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

1. Powierzchnia terenów: 3,09 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;
- 2) pomieszczenia gospodarcze, garażowe wyłącznie w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 4) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem istniejącego terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 22%;
- 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna: 0,2, maksymalna: 0,5;
- 8) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 9,0 m; dachy: dwuspadowe, naczółkowe, lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;
- 9) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

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

- 1) obsługa komunikacyjna - ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL, z dróg dojazdowych oznaczonych symbolem: 1KDD, 2KDD, 3KDD, oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolem 1KR, 2KR;
- 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.

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

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

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

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

1. Powierzchnia terenów: 15,98 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Powierzchnia terenów: 2,54 ha.

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

1) dopuszczone usługi obejmują:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Powierzchnia terenu: 0,78ha.

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

1) dopuszczone usługi obejmują:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się, że funkcja mieszkalna może być realizowana wyłącznie w ramach budynku usługowego i nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) na terenie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego w formie wolnostojącej;
- 3) dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i garażowego;
- 4) funkcja gospodarcza, garażowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego lub w formie budynków wolnostojących;
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 6) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 0,6;

- 9) nowe budynki usługowe lub usługowo-mieszkalne należy sytuować kalenicą równoległą do drogi z której następuje wjazd na działkę;
- 10) wysokość zabudowy:
- a) budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne do 10,0 m,
 - b) budynku gospodarczego, garażowego: jedna kondygnacja nadziemna do 5,0 m.
- 11) dachy: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni połaci dachowej;
- 12) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach;
- 13) w przypadku lokalizacji więcej niż jednego budynku w granicach działki budowlanej należy przyjąć jeden rodzaj dachu dla wszystkich budynków;
- 14) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od istniejącego poziomu terenu, nie większy niż 0,6 m.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;
 - 2) maksymalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie ustala się;
 - 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
 - 4) ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
5. Zasady dotyczące zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną: na zasadach określonych w §12.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania:
- 1) obsługa komunikacyjna: ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi lokalnej oznaczonej symbolem: 2KDL, z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem: 1KDD;
 - 2) pozostałe ustalenia zgodnie z § 11.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia § 9 niniejszej uchwały.
8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia § 10 niniejszej uchwały.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

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

- 1. Powierzchnia terenu: 1,36 ha.
 - 2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług.
- 1) dopuszczone usługi obejmują:
- a) usługi turystyki (hotel, pensjonat),
 - b) usługi gastronomii,
 - c) usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
 - d) usługi sportu i rekreacji,
 - e) usługi kultury i rozrywki,
 - f) usługi biurowe,

g) usługi publiczne z zakresu ratownictwa i bezpieczeństwa publicznego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku braku linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: maksymalnie 40%;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 1,4;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: maksymalnie trzy kondygnacje naziemne do 12 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: jedna kondygnacja naziemna do 6 m.
- 8) dachy: dla budynków usługowych dachy dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni połaci dachowej natomiast szerokość lica pojedynczej lukarny nie może przekraczać 1,5 m; lukarny nie mogą schodzić swoim licem do poziomu stropu kondygnacji poniższej;
- 9) pokrycie dachów: dachówka lub blacho dachówką, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej), lub brązach, szarościach;
- 10) dla budynków usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od poziomu istniejącego terenu, nie większy niż 1,00 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Powierzchnia terenu: 0,38 ha.
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług.

1) dopuszczone usługi obejmują:

- a) usługi edukacji,

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) linie zabudowy: nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0 maksymalna: 1,0;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: maksymalnie trzy kondygnacje do 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: jedna kondygnacja do 5,0 m.
- 8) dachy: dwuspadowe, naczółkowe lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°. Dopuszcza się realizację dachów drugorzędnych o dowolnym kształcie i nachyleniu. Ustala się, iż wystawki, lukarny w dachu nie mogą zajmować więcej niż 40% powierzchni połaci dachowej;
- 9) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka, matowa, w odcieniach czerwieni naturalnej (ceglastej) lub brązach, szarościach;
- 10) dla budynków usługowych obowiązuje poziom posadzki parteru, liczony od istniejącego poziomu terenu, nie większy niż 1,0 m.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Powierzchnia terenów: 1,39 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się ochronę istniejącego ukształtowania terenu w szczególności związanego z dawnym poligonem i założeniem Twierdzy Malbork (elementy ziemne, okopy, nasypy, schrony);
- 2) nowe zagospodarowanie należy dostosować do istniejącego ukształtowania terenu (zakaz makroniwelacji);
- 3) dopuszcza się lokalizację i przebieg tras dydaktycznych związanych z obsługą obiektów i funkcji dydaktycznych; ścieżek rowerowych szlaków rekreacyjno-turystycznych;
- 4) zabrania się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury takich jak: altany, miejsca odpoczynku, wiaty piknikowe, ławki, pomniki, place zabaw, oświetlenie itp.; forma małej architektury winna nawiązywać pod względem materiału i kolorystyki do miejsca, z wykorzystaniem naturalnych materiałów budowlanych, np. kamień, drewno itp.,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) ustala się nawierzchnię utwardzoną ścieżek - żwir, bruk kamienny, drewniany lub jego imitacja, tłuczeń, kostka kamienna lub betonowa, płyty kamienne lub betonowe;
- 6) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu;
- 7) wielkość powierzchni zabudowy: maksymalnie 3%;
- 8) intensywność zabudowy: minimalna: 0,0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej, maksymalna: 0,03;
- 9) wysokość zabudowy: maksymalnie 4,0 m.

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

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

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

1. Powierzchnia terenów: 1,86 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

1. Powierzchnia: 0,66 ha.

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

1. Powierzchnia: 0,87 ha.
2. Przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną;
 - 3) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności rowu.
4. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu, użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

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

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

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

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

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

1. Powierzchnia terenu: 5,62 ha.
2. Przeznaczenie terenu: tereny drogi dojazdowej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego:

- a) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDD, szerokość zmienna od 7 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla drogi oznaczonej symbolem 8KDD minimum 10 m i 12m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla drogi oznaczonej symbolem 12KDD minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla drogi oznaczonej symbolem 13KDD minimum 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) dla pozostałych dróg minimum 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2) dla dróg zakończonych ślepo obowiązują place manewrowe o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;

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

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

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

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

1. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.

2. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 8m - droga oznaczona symbolem 1KR i 3KR, 10 m droga oznaczona symbolem 2KR, 6 m drogi oznaczone symbolem 4KR, 5KR, 6KR, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią.

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

Rozdział 4. Przepisy Końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Malbork

Michał Błachut

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

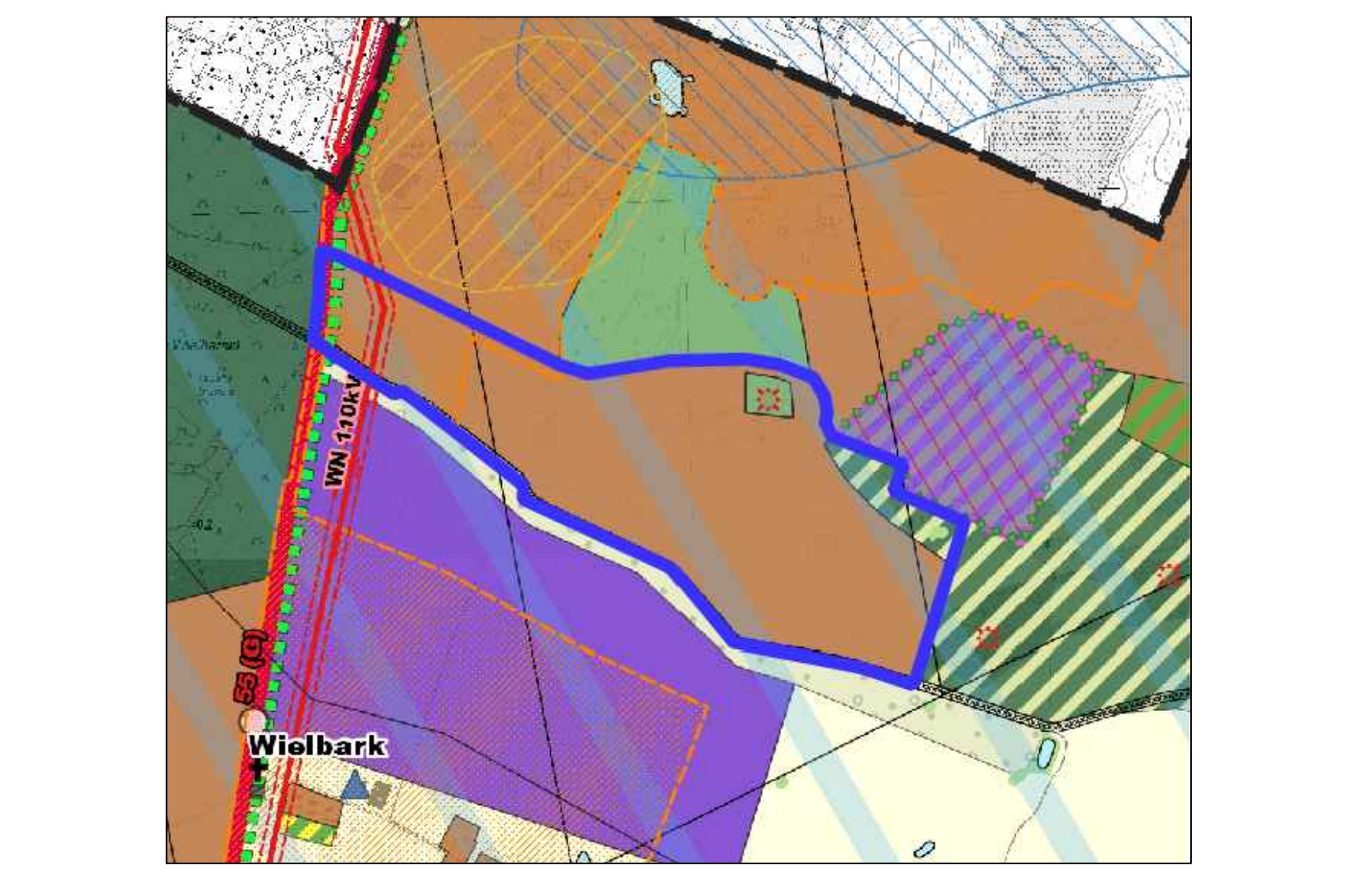
Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Malbork nr XLVIII/372/2023 z dnia 16 listopada 2023r.

SKALA 1:1000
0 50 100 [m]



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

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



- OZNACZENIA GRAFICZNE STUDIUM:**
- MNWAU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ ZABUDOWEJ I USŁUGOWEJ
 - ML - TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
 - PU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUGOWEJ SKŁADOWEJ
 - PS - TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI ZŁOŻ
 - ZL - TERENY LEŚNE
 - ZL - TERENY PRZEZNACZONE DO ZALĘSIEŃ
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZK - TERENY PODMOKŁE Z SZWARCZĄ I ZAROBKAMI
 - LZ - TERENY WYŁYŻKÓW ZIELONYCH, ZABUDOWIEN I ZAKRZEWIEN
 - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODŁADOWYCH
 - R - TERENY GRUNTÓW ROLNYCH
 - GRANICA OPRACOWANIA PLANU
 - UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN
 - GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
 - GRANICE OGRANICZÓW GÓRNICZYCH
 - HISTORYCZNY RÓW PRZECIWPANCERNY
 - OBIEKTY FORTYFIKACJI TWIERDZY MALBORK
 - STREFA OCHRONY WARTOŚCI EKSPLOYACYJNYCH ODLEGŁO KRAJOBRAZU
 - WOKÓŁ ZESPÓŁU ZABUDÓW W MALBORKU (STREFA B)
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN-110kV WYKAZ Z PAKIETU TECHNOLOGICZNYM
 - OSIĄG Z LOKALIZACJĄ OBIEKTÓW FORTYFIKACJI DAWNEJ TWIERDZY MALBORK
 - PROJEKTOWANY WIEŻ DROGOWY WSKRZYSZOWANE
 - PROJEKTOWANY WIEŻ DROGOWY WSKRZYSZOWANE
 - LOKALNE LINIE I TRASY ROWEROWE ZAKRZYSZOWANE I NIEZAKRZYSZOWANE
- OZNACZENIA GRAFICZNE OGRANICZAJĄCE WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA W KRAJÓWIE MALBORSKIM**
- STREFA I
 - STREFA II
 - ZASÓG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚĆ ZABUDOWY W OTOCZENIU LOTNISKA W KRAJÓWIE MALBORSKIM
 - KORYTARZ I KIERUNEK NALOTÓW NA LOTNISKO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE NOWA WIEŚ, ARKUSZ 4, CZĘŚĆ II, GMINA MALBORK	
Sporządził:	Wójt Gminy Malbork
Opracował:	Pracownia Urbanistyczna-Projektowa
Zespół autorski:	mgr Artur Kozłowski - główny projektant mgr inż. Anna Janina - projektant mgr inż. Agnieszka Grabowska - zagospodarowanie środowiska przyrodniczego
Data:	Październik 2023

Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Malborku. Stan na dzień 11.10.2022 r., licencja nr 6642.617.2022_2209_P
Identyfikator zasobu: PL-PZGK.7703

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/372/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 16 listopada 2023 r.

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

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

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

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach

od 24.08.2023 r. do 13.09.2023 r., a w dniu 05.09.2023 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/372/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 16 listopada 2023 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 (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, część II, gmina Malbork, Rada Gminy Malbork rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują: budowę dróg, wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie

i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

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

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

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

w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/372/2023

Rady Gminy Malbork

z dnia 16 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę