

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA
Z DNIA 2023 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 711 i 712 w obrębie geodezyjnym Zawisty Podleśne w gminie Małkinia Górna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 264/XXXV/2021 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 711 i 712 w obrębie geodezyjnym Zawisty Podleśne w gminie Małkinia Górna oraz stwierdzając że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna, przyjętego uchwałą Nr Rady Gminy Małkinia Górna z dnia

Rada Gminy Małkinia Górna uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 711 i 712 w obrębie geodezyjnym Zawisty Podleśne w gminie Małkinia Górna, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego

budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 6) granica terenu, na którym dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- 7) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu.

§5. Ustala się podstawowa przeznaczenia terenów wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **O/P** – teren gospodarowania odpadami lub teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 2) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, z zastrzeżeniem konieczności zachowania bezpiecznych odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizowania zbiorników retencyjnych i retencyjno-infiltracyjnych na deszczówkę oraz zbiorników przeciwpożarowych zasilanych wodami opadowymi;
- 4) w zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego:
 - a) wskazanie położenia całego obszaru objętego planem w paśmie przyrodniczo-kulturowym rzeki Bug,
 - b) wskazanie położenia całego obszaru objętego planem w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych pasma rzecznej rzeki Bug.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 4) wysokość zabudowy do 25,0 m, z zastrzeżeniem § 15 pkt 2 lit. e.

§9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 30°;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy droga publiczna klasy dojazdowej, częściowo zlokalizowana poza obszarem objętym planem, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD, której fragment położony jest poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dróg wewnętrznych;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obiektów gospodarowania odpadami oraz dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 5 miejsc do parkowania na 10 pracowników;
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 80$ mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do celów bytowych, produkcyjnych i technologicznych,
 - c) przy realizacji i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 90$ mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, w tym: rowów infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm, z zastrzeżeniem lit. b, c;
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację i wytwarzanie gazu w instalacji fermentacji beztlenowej - biogazowni,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d, e, f,
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d, e, f,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d, e, f,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych;
 - e) dopuszczenie lokalizacji i wytwarzania energii z instalacji fermentacji beztlenowej – biogazowni oraz urządzeń fotowoltaicznych,
 - f) dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem

gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1O/P i 1KDD.

§14. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD.

§15. Ustala się granicę terenu, na którym dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym z zastrzeżeniem § 12 pkt 6 lit. d, e, f.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1O/P** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren gospodarowania odpadami,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 85% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków do 16,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 5) dopuszczenie gospodarowania odpadami bez jakichkolwiek ograniczeń w zakresie procesu, w tym:
 - a) zbieranie odpadów,
 - b) wytwarzanie odpadów,
 - c) magazynowanie odpadów,
 - d) przetwarzanie oraz unieszkodliwianie odpadów, za pomocą procesów mechanicznego i biologicznego przetwarzania odpadów takich jak m.in. stabilizacja tlenowa, kompostowanie, fermentacja beztlenowa, suszenie, biosuszenie, rozdrabnianie

- i sortowanie odpadów na liniach technologicznych oraz urządzeniach mobilnych recyklingu mechanicznego i chemicznego;
- 6) dopuszczenie procesów produkcyjnych produktów użytecznych z odpadów takich jak m.in. środki wspomagające uprawę roślin, polepszacze glebowe, nawozy organiczne, certyfikowane paliwa alternatywne, regranulat tworzyw sztucznych;
 - 7) dopuszczenie magazynowania produktów użytecznych wytworzonych z odpadów takich jak m.in. środki wspomagające uprawę roślin, polepszacze glebowe, nawozy organiczne, certyfikowane paliwa alternatywne, regranulat tworzyw sztucznych;
 - 8) dopuszczenie lokalizowania ciągów technologicznych oraz urządzeń technicznych związanych z przeznaczeniem określonym w pkt. 1;
 - 9) dopuszczenie lokalizowania urządzeń fotowoltaicznych oraz instalacji fermentacji beztlenowej – biogazowni;
 - 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,9 m do 6,4 m.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

§19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Zawisty Podleśne, działki nr ewidencyjne 711 i 712), przyjętego Uchwałą Nr 215/XXXVI/2010 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 29 marca 2010 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 103 z dnia 26 maja 2010 r. poz. 2088.

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.