

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA
Z DNIA 2023 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 1078 i 1079 w obrębie geodezyjnym Rostki Wielkie 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 265/XXXV/2021 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 1078 i 1079 w obrębie geodezyjnym Rostki Wielkie 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 1078 i 1079 w obrębie geodezyjnym Rostki Wielkie 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 podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **O/P** – teren gospodarowania odpadami lub teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów.

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) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną położoną poza obszarem objętym planem;
- 2) obsługę obszaru objętego planem z drogi publicznej położonej poza jego granicami;
- 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 służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0%.

§14. 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

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10/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 położonej poza obszarem objętym planem.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

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

§17. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, przyjętego Uchwałą Nr 220/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2006 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 111 z dnia 13 czerwca 2006 r. poz. 3648.

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