UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA
Z DNIA ……. 2023 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo 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 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr 378/XLIX/2023 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna oraz stwierdzając że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna, przyjętego uchwałą Nr 379/XLIX/2023 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2023 r.

Rada Gminy Małkinia Górna uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo 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;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:
   a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo
   b) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być mniejsza niż 60% powierzchni terenu;
5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na danej działce budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy, przy czym:
   c) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo
   d) w przypadku terenów niezabudowanych powierzchnia, wskazana pod to przeznaczenie, nie może być większa niż 40% powierzchni terenu;

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) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§5. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu: **PP-PS** – teren produkcji przemysłowej lub składów i 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 krajobrazie osadnictwa drobnoszlacheckiego,
   b) wskazanie położenia całego obszaru objętego planem w paśmie przyrodniczo-kulturowym rzeki Bug,
   c) wskazanie położenia całego obszaru objętego planem w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych.

§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) realizację nowej zabudowy oraz zagospodarowanie terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) wysokość zabudowy do 25,0 m, z zastrzeżeniem § 15 pkt 3 lit. e.

§9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego nr AZP 46-76/2, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, w której nakazuje się prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

§10. 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 15°;
3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§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 oraz z drogi wewnętrznej położonych poza jego granicami;

3) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5,0 m;
4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
   a) realizację miejsc do parkowania samochodów osobowych, ciężarowych oraz rowerów jako stanowisk naziemnych lub jako stanowiska w garażach nadziemnych, garażach podziemnych, pod budynkami i pod terenem,
   b) minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla:
      - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych w obiekcie, jednak nie mniej niż 2, z zastrzeżeniem lit. f, g, h,
      - obiektów usługowych: minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu, z zastrzeżeniem lit. f, g, h,
   c) minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów dla:
      - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów: minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych w obiekcie,
      - obiektów usługowych: minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,
   d) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych,
   e) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenu 1PS – minimum 5 spośród miejsc, o których mowa w lit. b,
   f) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych, o których mowa w lit. b, w terenach położonych poza obszarem objętym planem, na działkach położonych nie dalej niż w odległości 1,0 km od granicy obszaru objętego planem, do których podmiot realizujący inwestycję, z którą związana jest lokalizacja miejsc do parkowania, posiada prawo własności lub prawo dysponowania,
   g) dopuszcza się stosowanie parametru, o którym mowa w lit. b tiret pierwsze w odniesieniu do liczby zatrudnionych pracujących na daną zmianę w przypadku pracy w systemie wielozmianowym,
   h) dopuszcza się naprzemienne wykorzystanie tych samych miejsc do parkowania samochodów osobowych w sytuacji, gdy służą one zapewnieniu potrzeb parkingowych rozłożonych w czasie, w tym m.in. w przypadku potrzeb parkingowych pracowników zatrudnionych w systemie wielozmianowym.

§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 Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
   b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do celów bytowych, produkcyjnych, technologicznych i pożarowych,
   c) dopuszczenie lokalizacji stacji uzdatniania wody,

d) 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 Ø90 mm, z zastrzeżeniem lit. b, c,
   b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
   c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych powstałych w wyniku działania stacji uzdatniania wody bezpośrednio do wód, do ziemi oraz do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej, w tym: rowów infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-infiltracyjnych, zbiorników retencyjno-odparowujących, studni chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
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 Ø32 mm, z zastrzeżeniem lit. b, c,
   b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,
   c) dopuszcza się lokalizację stacji LNG służącej zgazowaniu skroplonego metanu;
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,
      - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
      - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. d,
   d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
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 20%.

§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.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP-PS** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług biurowych i administracji;
3) 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: 1,7 dla działki budowlanej,
   d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
   e) wysokość budynków do 25,0 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 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m^2,
   b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m^2;
6) dopuszczenie lokalizowania silosów wieżowych służących magazynowaniu materiałów produkcyjnych;
7) dopuszczenie lokalizowania naziemnych i podziemnych zbiorników na wodę;
8) dopuszczenie lokalizowania stacji uzdatniania wody wraz z instalacjami jej towarzyszącymi;
9) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi publicznej oraz z drogi wewnętrznej położonych poza obszarem objętym planem.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

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

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