

UCHWAŁA NR 415/LV/2023
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA

z dnia 6 października 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 ze zm.), 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała 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 połąci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połąci 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:

- a) powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, albo
- b) 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 m² 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 m² 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 IPS – 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 $\text{Ø}80$ 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 $\text{Ø}90$ 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 $\text{Ø}32$ 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 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m²;
- 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.

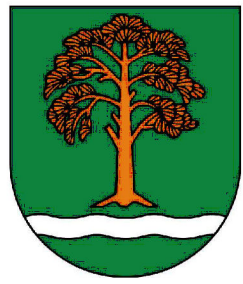
Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Bogdan



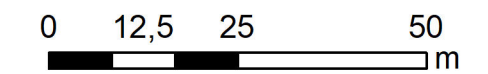
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE UL. JANA III SOBIESKIEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KAŃKOWO W GMINIE MAŁKINIA GÓRNA

PUWG PL-2000 Strefa VII

SKALA 1:1000



RYSUNEK PLANU



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PP-PS - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- granicą terenów, na których 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

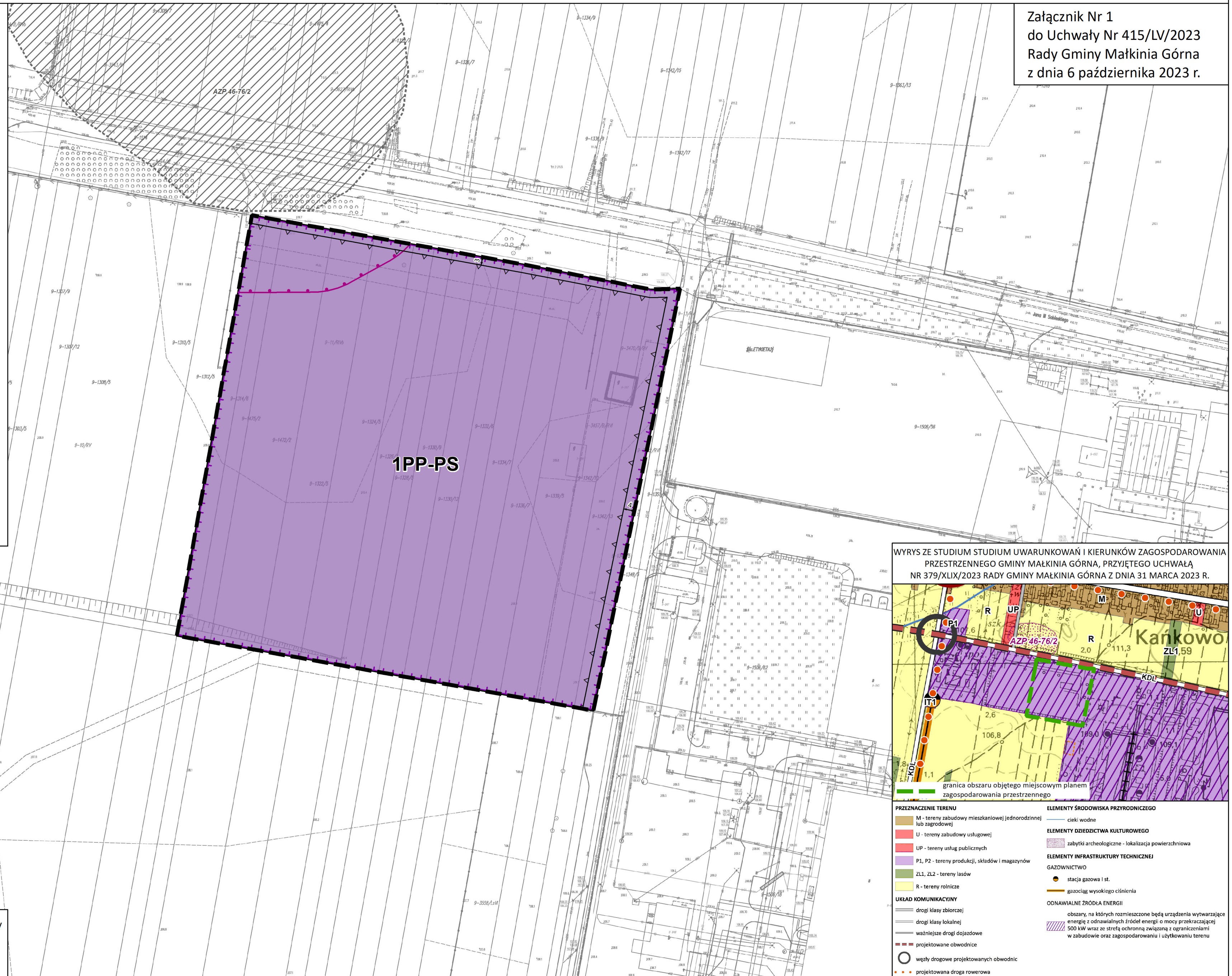
DZIEDZICTWO KULTUROWE

- granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

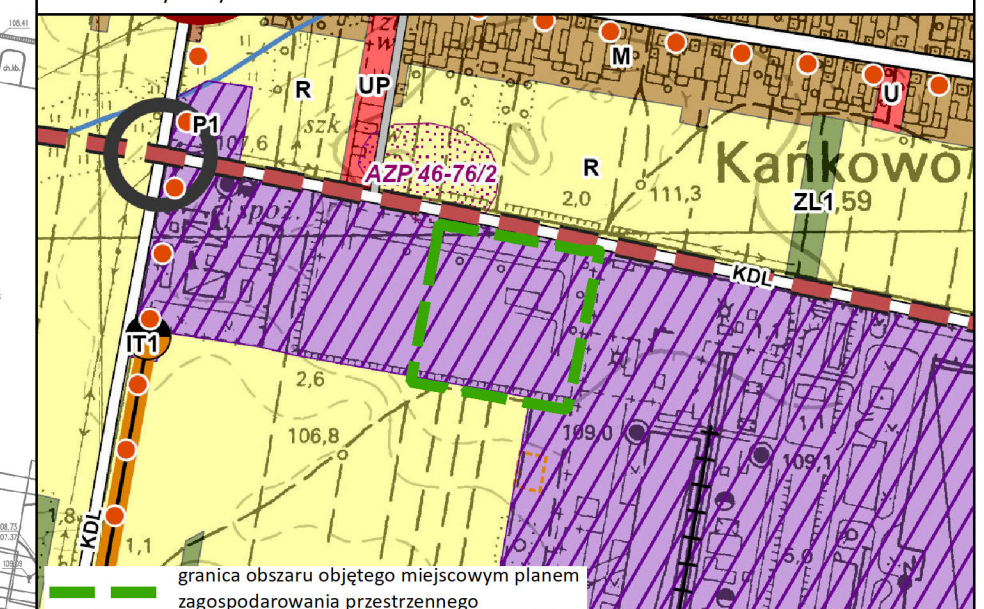
DZIEDZICTWO KULTUROWE

- zabytek archeologiczny położony poza obszarem objętym planem



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 415/LV/2023
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 6 października 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM STUDIU UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁKINIA GÓRNA, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 379/XLIX/2023 RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA Z DNIA 31 MARCA 2023 R.



- | | |
|---|---|
| PRZEZNACZENIE TERENU | ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO |
| M - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej lub zagrodowej) | cieki wodne |
| U - tereny zabudowy usługowej | ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO |
| UP - tereny usług publicznych | zabytki archeologiczne - lokalizacja powierzchniowa |
| P1, P2 - tereny produkcji, składów i magazynów | ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
| ZL1, ZL2 - tereny lasów | GAZOWNICTWO |
| R - tereny rolnicze | stacja gazowa i st. |
| UKŁAD KOMUNIKACYJNY | gazociąg wysokiego ciśnienia |
| drogi klasy zbiorczej | ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII |
| drogi klasy lokalnej | obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu |
| ważniejsze drogi dojazdowe | |
| projektowane obwodnice | |
| węzły drogowe projektowanych obwodnic | |
| projektowana droga rowerowa | |

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej wydanej przez Starostę Ostrowskiego - licencja nr OG.6642.1.402.2023_1416_P z dnia 10 maja 2023 r.

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 415/LV/2023
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 6 października 2023 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 sierpnia 2023 r. do 24 sierpnia 2023 r., z nieprzekraczalnym terminem wnoszenia uwag do 15 września 2023 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), do Wójta Gminy Małkinia Górna nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 415/LV/2023
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 6 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Małkinia Górna rozstrzyga, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna nie wyznacza terenów dróg. Plan dopuszcza lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej. W związku z powyższym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie będą polegać na ewentualnej budowie urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: sieci wodociągowe i kanalizacyjne, sieci elektroenergetyczne i sieci gazowe.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2023 r., poz. 537) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm.).
3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalone przez Radę Gminy Małkinia Górna strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.
4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust. 1, 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 pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270).
6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Małkinia Górna.

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr 415/LV/2023
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 6 października 2023 r.**

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III
Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna**

Rada Gminy Małkinia Górna na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 415/LV/2023
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA
Z DNIA 6 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie ewidencyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna 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.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Kańkowo w gminie Małkinia Górna o powierzchni ok. 2,48 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania planu nie obowiązują obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono, aby ustalić przeznaczenie terenu oraz określić sposób zagospodarowania i zabudowy zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni objętej opracowaniem.

Projekt planu wprowadza zapis dopuszczający bilansowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych 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. Dopuszcza się także naprzemienne wykorzystanie tych samych miejsc do parkowania samochodów osobowych oraz stosowanie parametru wynikającego z zapisów Studium w odniesieniu do liczby zatrudnionych na jedną zmianę w przypadku pracy w systemie wielozmianowym. Zapisy te wynikają z wymogu spełnienia normatywu minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych wynikającego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Małkinia Górna oraz z możliwości zastosowania systemu pracy zmianowej na terenie opracowania. Powyższe zapisy nie wpłyną negatywnie na sposób zagospodarowania terenu objętego projektem planu oraz terenów sąsiednich, a także nie zaburzą systemu parkowania.

Miejscowy plan ustala teren budowlany - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – w terenie objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, plan miejscowy nie określa zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 poz. 2240) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Małkini Górnej zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Małkini Górnej;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy przylegający do obszaru objętego planem;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu zapewniają dostępność terenu dla rowerzystów i pieszych;
- 3) zaplanowanie lokalizacji nowej zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Małkinia Górna w latach 2012 -2015” przyjętej Uchwałą Nr 175/XXXI/2016 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 21 grudnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez ustalenie realizacji nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów w oparciu o projektowanie uniwersalne.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - przyjęcie projektu planu może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez:

- 1) wpływ z renty planistycznej,
- 2) wpływ z podatku od nieruchomości,
- 3) wpływ z podatku z czynności cywilnoprawnych,
- 4) wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi,
- 5) wydatki związane budową dróg,
- 6) wydatki związane z budową infrastruktury technicznej.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Małkinia Górna, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzenia planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Małkinia Górna podjęła Uchwałę Nr 378/XLIX/2023 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,
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do 21 dni od dnia obwieszczenia,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) dokonano wymaganych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 8) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii,
- 9) 25 lipca 2023 r. ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 2 sierpnia 2023 r. do 24 sierpnia 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 8 sierpnia 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 8 sierpnia 2023 r.,
- 11) 14 sierpnia 2023 r. ogłoszono o wydłużeniu terminu składania uwag do projektu planu miejscowego do dnia 15 września 2023 r.,
- 12) w terminie do 15 września 2023 r. do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga,
- 13) przedstawiono projekt planu Radzie Gminy Małkinia Górna celem uchwalenia.

Zgodnie z ustawą 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 202 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostrowi Mazowieckiej zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Gminy Małkinia Górna projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Jana III Sobieskiego w obrębie geodezyjnym Kańkowo w gminie Małkinia Górna. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.