

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA
Z DNIA

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Orło, gmina Małkinia Górna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr 225/XXXVII/2017 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 5 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Orło, gmina Małkinia Górna, oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, przyjętego Uchwałą Nr 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 miejscowości Orło, gmina Małkinia Górna, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego 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 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 (nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury) z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej; przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi wojewódzkiej nr 627 dotyczy wszystkich obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych, w tym wszystkich elementów zabudowy jako całości techniczno – użytkowej.

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 obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 5) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 6) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z odległością od lasu;
- 7) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu związana z sąsiedztwem linii kolejowej;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi;
- 3) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) **UP** – teren usług publicznych;
- 5) **R** – tereny rolnicze;
- 6) **KK** – teren kolejowy;
- 7) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 8) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 9) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) **ZN** – teren zieleni naturalnej;
- 13) **ZL** – tereny lasów;
- 14) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
- 15) **WSr** – tereny rowów.

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 ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) oznaczonych na rysunku planu symbolem RM – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
 - c) oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU:
 - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową,
 - d) oznaczonych na rysunku planu symbolami UP – jak dla terenów przeznaczonych na budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów inwestycji celu publicznego związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w terenach 16ZL, 17ZL, 25ZL, 15R, 24R, 1KDG, 5MN, 11MN, 3MNU, 5MNU zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 46-75/4, nr ew. AZP 46-75/5, nr ew. AZP 46-75/9, nr ew. AZP 46-75/11, nr ew. AZP 46-75/12, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. 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) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, przebudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej wysokość obiektów budowlanych do 20 m, przy czym dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KK do 50 m.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu, częściowo położony jest w granicach obszaru NATURA 2000 – Puszcza Biała PLB140007, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w terenie 1KDG zlokalizowany jest pomnik przyrody – Aleja sosnowa II, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu, częściowo położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu, częściowo położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obszar objęty planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu, częściowo położony jest w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;

- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) strefy ograniczeń w zagospodarowaniu związane 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;
- 2) granice pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości 36,0 m (po 18,0 w obie strony od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia) oraz o szerokości 12,0 m (po 6,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia) zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m pod liniami w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 3) ustala się strefy ograniczeń w zagospodarowaniu związane z sąsiedztwem linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

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

- 1) układ komunikacyjny tworzą:
 - a) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - b) teren dróg publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ,
 - c) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - d) teren dróg publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD,
 - e) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW;
- 2) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami wymienionymi w pkt 1 oraz drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 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) minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce do parkowania na 1 lokal użytkowy, wliczając miejsca garażowe,
 - hoteli – minimum 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje, wliczając miejsca garażowe,
 - banków, poczt i urzędów – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, wliczając miejsca garażowe, jednak nie mniej niż 2,

- warsztatów samochodowych – minimum 1 miejsce do parkowania 1 stanowisko obsługi,
 - obiektów oświatowych – minimum 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych lub 1 miejsce do parkowania na każdych 10 uczniów, wliczając miejsca garażowe,
 - gastronomii – minimum 1 miejsce do parkowania na 6 miejsc konsumpcyjnych, wliczając miejsca garażowe,
 - obiektów kultu religijnego – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 30 m² powierzchni całkowitej obiektu, wliczając miejsca garażowe,
 - usług innych niż wymienionych w tiret pierwsze, drugie, trzecie, czwarte, piąte, szóste i siódme – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 30 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej obiektu, wliczając miejsca garażowe,
 - innych obiektów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 30 m² powierzchni użytkowej obiektu lub 2 miejsca do parkowania na 5 zatrudnionych, wliczając miejsca garażowe,
- b) minimalną liczbę miejsc do parkowania autokarów dla hoteli – minimum 1 miejsce do parkowania na 30 pokoi,
- c) minimalną liczbę miejsc do parkowania rowerów dla:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, hoteli, warsztatów samochodowych i gastronomii – nie określa się,
 - banków, poczt i urzędów – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni całkowitej obiektu, jednak nie mniej niż 2,
 - obiektów oświatowych – minimum 5 miejsc do parkowania na 1 salę lekcyjną,
 - obiektów kultu religijnego – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni całkowitej obiektu, jednak nie mniej niż 5,
 - usług innych niż wymienionych w tiret pierwsze, drugie, trzecie i czwarte – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni sprzedaży lub powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 2,
 - innych obiektów – minimum 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu, jednak nie mniej niż 2,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- w terenie dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego,
 - w pozostałych terenach 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - realizacja miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie dotyczy:
 - inwestycji, w której powstają mniej niż 4 miejsca parkingowe,
 - realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach oznaczonych symbolami MNU.
- 5) dopuszczenie lokalizacji dróg do transportu rolnego w terenach oznaczonych symbolem R;
- 6) parametry, o których mowa w pkt. 3 nie dotyczą dróg do transportu rolnego służących obsłudze terenów oznaczonych symbolami R.

§ 14. 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 z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4 i 5;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych i dojazdach nieoznaczonych, a także w pasie o szerokości 15,0 m od dróg wewnętrznych i dojazdów nieoznaczonych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolem R, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
 - c) przy realizacji i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. $\varnothing 160$ mm,
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. $\varnothing 90$ mm,
 - c) do czasu podłączenia poszczególnych terenów do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru Natura 200 – Puszcza Biała, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 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,
 - c) średnica sieci kanalizacji deszczowej nie mniejsza niż 200 mm;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem lit. d i e,
 - d) dopuszczenie, o którym mowa w lit. c nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem R zlokalizowanych w obszarze Natura 2000,
 - e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 11) 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;
- 12) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości :

- 1) 15% dla terenów oznaczonych symbolem MN, MNU, RM;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolem UP, ZL, WS, WSr, R, KK, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW.

§ 16. Ustala się granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczanych symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1WS, 2WS, 1KK.

§ 17. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczanych symbolami: 1UP, 1KDD, 2KDD, 3KDD.

§ 18. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego, dla której obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 14MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,8,
 - c) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, 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 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą 900 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - b) obsługę terenu 5MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDW, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - c) obsługę terenów 6MN, 7MN, 10MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDL, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - d) obsługę terenów 8MN, 9MN z dróg oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDW, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - e) obsługę terenu 11MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ i 1 KDG, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - f) obsługę terenów 12MN, 13MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - g) obsługę terenu 14MN z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - h) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych lub dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu,
 - i) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.
- 6) dla terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oznaczanych na rysunku planu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN:
- a) zakaz lokalizowania nowych budynków,
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę wyłącznie istniejących budynków.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 18MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45,
 - b) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,8,
 - c) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych realizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 6,0 m,
 - budynków usługowych: 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, 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 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m²;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenu 1MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - b) obsługę terenu 3MNU z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - c) obsługę terenu 2MNU, 4MNU z dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i 1KDG, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - d) obsługę terenów 5MNU i 6MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 4KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - e) obsługę terenu 7MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 5KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - f) obsługę terenu 8MNU, z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 5KDW i 6KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - g) obsługę terenu 9MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDG i 6KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - h) obsługę terenu 10MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 7KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - i) obsługę terenu 11MNU z drogi oznaczonej symbolem 7KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - j) obsługę terenów 12MNU i 15MNU z drogi oznaczonej symbolem 8KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - k) obsługę terenu 13MNU z dróg oznaczonych symbolami 7KDW i 8KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - l) obsługę terenu 14MNU dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 7KDW i 8KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - m) obsługę terenu 16MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 8KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - n) obsługę terenu 17MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDD i 3KDD, z zastrzeżeniem lit. p i q,
 - o) obsługę terenu 18MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 9KDW, z zastrzeżeniem lit. p i q;

- p) dopuszczenie obsługi z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu,
 - q) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej,
- 6) dla terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oznaczanych na rysunku planu 1MNU, 2MNU:
- zakaz lokalizowania nowych budynków,
 - dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę wyłącznie istniejących budynków.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM do 7RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – agroturystyka;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy dla:
 - budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - pozostałych budynków: 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń od lit. a do lit. f odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu 1RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDW, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - b) obsługa terenu 2RM z drogi oznaczonej symbolem 1KDL, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - c) obsługa terenu 3RM z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - d) obsługa terenu 4RM z drogi oznaczonej symbolem 4KDW, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - e) obsługa terenu 5RM z dróg oznaczonych symbolami 5KDW i 6KDW, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - f) obsługę terenu 6 RM z drogi oznaczonej symbolem 7KDW, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - g) obsługa terenu 7RM z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, z zastrzeżeniem lit. h i i,
 - h) dopuszczenie obsługi z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu,
 - i) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług publicznych;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - b) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 1,6,
 - c) wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy: 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45,
 - e) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, symetryczne 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 lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 45,0 m;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działki budowlanej 2500 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu 1UP z dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 3KDD.

§ 23. Dla terenów oznaczonych od **1R do 39R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,9;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i c.
 - b) dopuszczenie obsługi z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu,
 - c) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) nakaz utrzymania istniejących zadrzewień;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługę z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1ZL do 27ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków,
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych, szlaków pieszych i rowerowych w ramach urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i c.
 - b) dopuszczenie obsługi z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu,
 - c) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Brok;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację mostów,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wodnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i c.
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu
 - c) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1WSr do 17WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rowów;
- 2) funkcję melioracyjną lub odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wodnych,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługę z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b i c.
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych oraz dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu
 - c) dopuszczenie utrzymania istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 28. Dla terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji kolejowej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,05;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługę komunikacyjną z drogi publicznej położonej poza obszarem planu.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznych klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1KDW do 9KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 34. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, przyjętego uchwałą Rady Gminy Małkinia Górna Uchwała Nr 219/XXXVI/2006 z dnia 31 marca 2006 opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 111, poz. 3647 z dnia 13 czerwca 2006 roku.

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

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