

Projekt

z dnia 7 grudnia 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MAŁKINIA GÓRNA**

z dnia 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr 289/XLVI/2018 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623 oraz stwierdzając, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, przyjętego Uchwałą Nr 15a/IV/2002 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 30 grudnia 2002 r., Rada Gminy Małkinia Górna uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne.

§ 2. 1. Planem obejmuje się działki o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623 w miejscowości Zawisty Podleśne o powierzchni ok. 5,4 ha.

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykraczały poza granice terenu;
- 3) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi 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) strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu.

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

3. Przedmiotem ustaleń w planie są przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej niskiej – skwer;
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 6. 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) MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. 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) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,
 - c) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) wskaźniki miejsc do parkowania, w granicach działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja, według przeznaczenia terenu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla usług – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach.

§ 8. 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.

§ 9. 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.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym, na który składają się drogi gminne przylegające do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, dróg dla rowerów, rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem w tym zakresie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) 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 urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z indywidualnych systemów pozyskiwania ciepła, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U i RM;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, ZP.

§ 13. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 2) nakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w postaci budynków wolnostojących;
- 3) zakaz realizacji usług w zakresie: myjni samochodowych, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów i stacji paliw;
- 4) dla usług handlu detalicznego ograniczenie powierzchni sprzedaży do 300 m²;
- 5) dopuszczenie zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach przeznaczeń lub tylko jednego z nich;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200 m²;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenu 1MN/U z dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDD,
 - b) obsługę terenu 2MN/U z dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 4KDD,
 - c) obsługę terenu 3MN/U z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 5KDD,
 - d) obsługę terenu 4MN/U z dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 4KDD i 6KDD;

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy: do 12,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich: dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35°;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń urządzone niska - skwer;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z drogi oznaczonej symbolem 2KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: od 1,0 m do 4,0 m,
 - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: od 10,0 do 20,0 m,
 - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: 10,0 m,
 - d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: 10,0 m,
 - e) drogi oznaczonej symbolem 5KDD: od 2,0 do 11,0 m,
 - f) drogi oznaczonej symbolem 6KDD: od 10,0 do 23,0 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

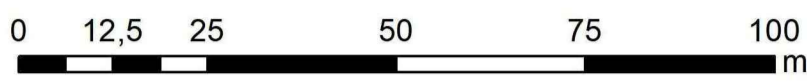
§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna, przyjętego uchwałą Rady Gminy Małkinia Górna Nr 220/XXXVI /2006 z dnia 31 marca 2006 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2006 Nr 111, poz. 3648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

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



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI ZAWISTY PODLEŚNE GMINA MAŁKINIA GÓRNA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623 RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- RM - teren zabudowy zagrodowej
- ZP - teren zieleni urządzonej niskiej - skwer
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu

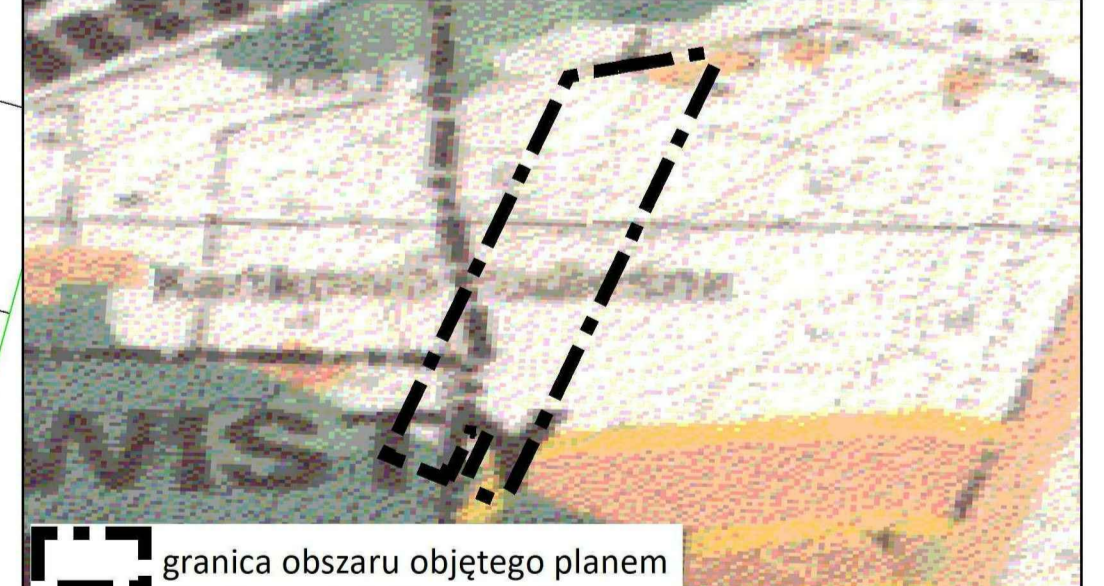
ELEMENTY INFORMACYJNE

PRZEZNACZENIA TERENÓW WYNIKAJĄCYCH Z OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH ZLOKALIZOWANE POZA OBSZAREM OBJĘTYM ZMIANĄ PLANU

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług nieuciążliwych
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL - tereny lasów
- R - tereny produkcji rolnej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KX - tereny dróg polnych



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MAŁKINIA GÓRNA



- granica obszaru objętego planem
- LEGENDA:**
- Zabudowa mieszkaniowa, siedliskowa i towarzysząca
 - Lasy
 - Drogi gminne
 - Drogi dojazdowe

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI ZAWISTY PODLEŚNE GMINA MAŁKINIA GÓRNA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623

główny projektant:	mgr inż. Anna Beres	BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20/12 04-327 Warszawa tel. +48 22 870 42 74
zagospodarowanie przestrzenne:	inż. Monika Nasiłowska inż. Agnieszka Szaniawska	skala 1:1000
środowisko przyrodnicze:	mgr inż. Izabela Bielowska inż. Zuzanna Górecka-Gąbka inż. Natalia Studniarek	2020 r.
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Wojtczuk	RYSUNEK PLANU
komunikacja:	inż. Kamil Suchożebski	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Małkinia Górna

z dnia.....2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2020 r. do 29 maja 2020 r., uwagi można było wносить do dnia 19 czerwca 2020 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany 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 2020 r. poz. 293 ze zm.), do Wójta Gminy Małkinia Górna wpłynęła 1 uwaga – rozpatrzona pozytywnie.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623, 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. 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 obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe;
- 5) zielen gminną.

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 2020 r. poz. 1333), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 712 ze zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2019 r., poz. 1437 ze zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r, poz. 833 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 2019 r. poz. 869 ze zm.).

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.

UZASADNIENIE

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623.

Projekt zmiany planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr 289/XLVI/2018 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623. Plan sporządzany jest w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług wynikających z potrzeby rozwoju miejscowości, potrzebami oraz dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Projekt zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Małkinia Górna, przyjętego Uchwałą Nr 15a/IV/2002 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 30 grudnia 2002 r.

Plan obejmuje obszar położony w części miejscowości Zawisty Podleśne, o powierzchni ok. 5,4 ha. Granice obszarów objętych planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Projekt zmiany planu miejscowego ustala tereny budowlane:

- 1) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej;
oraz tereny:
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej niskiej – skwer;
- 4) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Zmiana planu została sporządzona 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 2020 r. poz. 293 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzona zmiana planu miejscowego 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 – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad kształtujących i chroniących walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, wymagane jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne natomiast nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej –

sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym zmianą planu nie występują dobra kultury współczesnej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzona zmiana planu miejscowego nie narusza zasad 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 zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 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 czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzona zmiana planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) projektowanie uniwersalne – miejscowy plan umożliwi zastosowanie projektowania uniwersalnego.

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

W zmianie planu 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 i wyznaczono nowe, niezbędne połączenia komunikacyjne;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji 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, która dopuszcza zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, o ile nie naruszają ustaleń studium i przepisów odrębnych.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, 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 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).

Zmiana planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i zmienia zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zmiana planu miejscowego została sporządzona z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy Małkinia Górna podjęła Uchwałę Nr 289/XLVI/2018 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 26 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623;
- 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;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego,
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 8) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 9) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, o powierzchni 0,09 ha (Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 grudnia 2019 r. znak: GZ.tr.602.3.1.2019),
- 10) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 11) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2020 r. do 29 maja 2020 r. oraz zorganizowano w dniu 28 maja 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 12) 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 19 czerwca 2020 r.,
- 13) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona pozytywnie,

- 14) wprowadzono zmiany wynikające z pozytywnego rozpatrzenia uwagi w zakresie uzgodnionym z wszystkimi właścicielami działek objętych projektem planu, co potwierdzone zostało przez nich w formie pisemnej,
- 15) przedstawiono Radzie Gminy Małkinia Górna do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623, gmina Małkinia Górna, który został uchwalony Uchwałą Rady Gminy Małkinia Górna z dniar.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 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 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania dla miejscowości Zawisty Podleśne gmina Małkinia Górna w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych 618, 619, 620, 621, 622/1 i 623. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.