

Aneks nr 1
do
Prognoza oddziaływania na środowisko
projektu zmiany
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Malbork,
dla części obrębu geodezyjnego Nowa Wieś
objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
który podjęty został Uchwałą Rady Gminy Malbork Nr XXI/124/2000
z dnia 30 grudnia 2000 r.

autor aneksu:
mgr. inż. arch A.Rodziewicz

W listopadzie 2015r. na wniosek Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej gminy Malbork do projektu zmiany Studium wprowadzono zmiany w postaci:

- W części graficznej - dodano oznaczenie zalecanej lokalizacji zjazdu w miejscu dotychczas przewidzianego skrzyżowania z drogą krajową nr 55 jako jedynej możliwej lokalizacji.
- W części tekstowej - wprowadzono zmiany w części dotyczącej parametrów zagospodarowania (zmniejszono ilość możliwych odstępstw od ograniczenia wysokości zabudowy, usunięto odniesienia do zabudowy składów i przemysłowej oraz zwiększono maksymalną wielkość działki dla zabudowy jednorodzinnej - str. 7, 10 i 11) oraz wskazano teren zmiany studium jako obszar obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (str. 23).

W związku z powyższym tekst prognozy:

Dla obszaru objętego projektem zmiany studium w 2014 r. ustalono m.in. następujące podstawowe standardy:

- dominacja zabudowy o wysokości jednej lub dwóch kondygnacji nadziemnych plus dachy wysokie, kryte dachówką lub materiałami dachówko- podobnymi (za dach wysoki uznaje się dach o koncie nachylenia połaci większym niż 12° dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej oraz większym niż 30° dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z dopuszczeniem przeznaczenia na poddasza użytkowe),
- dopuszcza się dachy płaskie (o koncie nachylenia połaci mniejszym niż 12°) dla zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej, której rzut na terenie nie mieści się w prostokącie o mniejszym boku o długości 15 metrów oraz dla większych zespołów zabudowy mieszkaniowej (przynajmniej 10 i więcej budynków w jednym spójnie zaprojektowanym zespole)
- zabudowa mieszkaniowa wyższa od dwóch kondygnacji nadziemnych plus dach wysoki lub od trzech kondygnacji z dachem płaskim, wymaga uzasadnienia krajobrazowego (element kompozycji krajobrazu jako dominanta lub akcent stanowiący część większego założenia przestrzennego),
- zabudowa usługowa i usługowo-mieszkaniowa wyższa od dwóch kondygnacji nadziemnych plus dach wysoki lub od trzech kondygnacji z dachem płaskim wymaga uzasadnienia krajobrazowego (element kompozycji krajobrazu jako dominanta lub akcent stanowiący część większego założenia przestrzennego),
- wyklucza się zabudowę wyższą od trzech kondygnacji nadziemnych, za wyjątkiem uzasadnionej krajobrazowo i funkcjonalnie (np. wieże zegarowe, kościołów, remiz itp.) wyższej części budynków o powierzchni rzutu nie przekraczającym jednej trzeciej rzutu całego budynku i nie większym niż 12 na 12 metrów,
- działki zabudowy mieszkalno-usługowej 1000 - 2000 m²,
- działki zabudowy jednorodzinnej 800 - 1000 m² (nie dotyczy zabudowy szeregowej i bliźniaczej),
- działki zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (rozumianych jako do czterech mieszkań w jednym budynku) w zespołach mieszkalno-leśnych 1500 - 3000 m² z czego 50% do zalesienia,
- działki pod działalność gospodarczą, przemysłową lub składy w/g potrzeb rynkowych,
- zaleca się lokalizacje usług przy drogach publicznych, w skupiskach oraz w parterach zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- dopuszcza się tylko te formy działalności produkcyjnej i składowej, które nie stanowią zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia ludzi i których wszelka uciążliwość nie przekroczy granic władania.

zamienia się na:

Dla obszaru objętego projektem zmiany studium w 2015 r. ustalono m.in. następujące podstawowe standardy:

- za typową zabudowę uznaje się budynki o wysokości jednej lub dwóch kondygnacji nadziemnych plus dachy wysokie, (maksymalnie 12 m, z dopuszczeniem przeznaczenia na poddasza użytkowe),
- dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy usługowej,
- zabudowa wyższa od dwóch kondygnacji nadziemnych plus dach wysoki lub od trzech kondygnacji z dachem płaskim, wymaga uzasadnienia krajobrazowego (element kompozycji krajobrazu jako dominanta lub akcent stanowiący część większego założenia przestrzennego ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego),
- zaleca się zabudowę wyższą od dwóch kondygnacji nadziemnych plus dach wysoki lub od trzech kondygnacji z dachem płaskim wyłącznie jako uzasadnione funkcjonalnie części budynków (np. wieże zegarowe, kościołów, remiz itp.).
- działki zabudowy mieszkalno-usługowej 1000 - 2000 m²,
- działki zabudowy jednorodzinnej 800 – 2000 m² (nie dotyczy zabudowy szeregowej i bliźniaczej) z ustaleniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego maksymalnie 40% pod zabudowę i minimalnie 20% na powierzchnię biologicznie czynną,
- działki zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (rozumianych jako do czterech mieszkań w jednym budynku) w zespołach mieszkalno-leśnych 1500 - 3000 m² z czego 50% terenów inwestycji do zalesienia,
- działki pod działalność gospodarczą w/g potrzeb rynkowych,
- zaleca się lokalizacje usług przy drogach publicznych, w skupiskach oraz w parterach zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- dopuszcza się tylko te formy działalności, które nie stanowią zagrożenia dla środowiska oraz zdrowia ludzi i których wszelka uciążliwość nie przekroczy granic władania.

Pozostała treść prognozy w tym wnioski końcowe i rekomendowane zapisy do planów miejscowych pozostają aktualne i nie wymagają wprowadzania zmian.