

UCHWAŁA Nr XV / 104 / 2007
Rady Gminy Malbork
z dnia 18 grudnia 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki Nr 168/14, 168/15, 168/18, 168/19, 168/20, 168/21, 168/22, 168/23, 168/24, 168/25 i 168/26, obręb Grobelno.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 16 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami), po stwierdzeniu zgodności niniejszej uchwały z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork” zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/60/99 Rady Gminy Malbork z dnia 17 grudnia 1999 r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Gminy Malbork Nr XIX/115/2000 z dnia 8 listopada 2000 r. i Uchwałą Rady Gminy Malbork Nr XV/103/2007 z dnia 18 grudnia 2007 r.

uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Plan obejmuje działki Nr 168/14, 168/15, 168/18, 168/19, 168/20, 168/21, 168/22, 168/23, 168/24, 168/25 i 168/26 w obrębie Grobelno.
2. Granice obszaru objętego planem przebiegają:
 - od północy – wzdłuż północnej granicy działek Nr 168/14 i 168/15, równoległe do drogi krajowej nr 22,
 - od zachodu – wzdłuż zachodniej granicy działek Nr 168/14, 168/15, 168/18, 168/19, 168/20,
 - od południa – wzdłuż południowej granicy działek Nr 168/20, 168/21, 168/22 i 168/26,
 - od wschodu – wzdłuż wschodniej granicy działek Nr 168/26 i 168/15
3. Szczegółowo granice planu określa rysunek planu.

§ 2

1. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1 000,
 - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt 1, określa niniejsza uchwała.

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

- 1) umożliwienie realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z parkingiem oraz stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju,
- 2) zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady ich zagospodarowania z uwzględnieniem ładu przestrzennego,



- 2) określenie terenów dla celów publicznych,
- 3) określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 5

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1,
- 3) rysunku - należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust. 1 pkt 1,
- 4) symbolu - należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) maksimum zabudowy powierzchni terenu - należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni sumy rzutów wszystkich budynków w stosunku do powierzchni terenu,
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt według definicji z §3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami).

DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem z uwzględnieniem ustaleń działów II i III oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z terenami zabudowy związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których ustalenia określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Na terenach zabudowy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla nich w dziale III.
4. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.

§ 7

1. Tereny o ustalonym planem przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku liniami ciągłymi.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały oznaczone na rysunku.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy, o której mowa w ust. 2 dotyczą wszystkich budynków.

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 8

1. Ustalenia szczegółowe kształtowania architektury dla terenów zabudowy określa dział III.
2. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i modernizację budynków przy spełnieniu ustaleń niniejszej uchwały.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej oraz elektrowni wiatrowych.
4. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,7 m z zakazem realizacji żelbetowych wypełnień.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy elementów konstrukcyjnych ogrodzenia, takich jak słupki i podmurówki.
6. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pomiędzy terenem UC i ulicą KDD.



7. Dopuszcza się lokalizację wolno stojących urządzeń reklamowych przy uwzględnieniu zakazu w § 12 ust. 6.

ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 9

1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
2. Zakaz określony w ust. 1 nie dotyczy przedsięwzięć w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej wymienionych w rozdziale 4 i 5 działu II planu.

§ 10

Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.

§ 11

1. Ustala się zasadę wkomponowania nowej zabudowy w krajobraz kulturowy otoczenia miasta Malborka.
2. Nie ustala się stref ochrony konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 12

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDGP, KDD - na funkcje terenów komunikacji.
2. Ustala się klasy dróg publicznych i ich symbole:
 - 1) KDGP – ulica główna ruchu przyspieszonego, w obszarze planu poszerzenie pasa drogowego i skrzyżowanie,
 - 2) KDD – ulica dojazdowa o minimalnej szerokości pasa drogowego 16 m.
3. Możliwość realizacji dróg wewnętrznych i parkingów określa § 22 ust. 3. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy dojazdowej KDD.
4. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22.
5. Ustala się zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22.
6. Ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych w pasach drogowych ulicy KDGP i ulicy KDD oraz w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22 do skrajnego od strony jezdni elementu reklamy.

ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13

1. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą budowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako inwestycji celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania obszaru niniejszego planu.
2. Ustala się, że w obszarze planu podstawowym korytarzem infrastruktury technicznej jest pas drogowy ulicy dojazdowej KDD przy uwzględnieniu zakazu w § 12 ust. 4.
3. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny inne niż w ust. 2, jeśli nie naruszy to funkcji terenu oraz interesu prawnego stron przy uwzględnieniu zakazu w § 12 ust. 4.



4. Niezbędne opracowania branżowe należy wykonać w oparciu o ustalenia niniejszego planu.
5. Wyklucza się prowadzenie nowych linii napowietrznych w obszarze planu.

§ 14

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę będzie istniejący wodociąg.
2. Sieć wodociągową należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.

§ 15

1. Ustala się, że w obszarze planu obowiązywać będzie realizacja systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej.
2. Sieć kanalizacji sanitarnej należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.

§ 16

1. Podstawą odprowadzania wód opadowych będzie system lub systemy kanalizacji deszczowej w oparciu o zasady określone w § 13 przy uwzględnieniu zakazu w § 12 ust. 5.
2. Odprowadzanie wód deszczowych z terenów parkingów, ulic i dróg wewnętrznych – do cieków, w tym rowów, należy obowiązkowo poprzedzić wykonaniem urządzeń podczyszczających, w tym separatorów, dostosowanych do ilości ścieków i ładunku zanieczyszczeń. Sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować podtopień terenów położonych wzdłuż cieków i rowów.
3. Ustala się zakaz odprowadzenia wód deszczowych do stawu, położonego bezpośrednio przy granicy planu.

§ 17

1. Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną w obszarze planu będzie istniejąca stacja transformatorowa zlokalizowana w sąsiedztwie granicy obszaru planu oraz istniejąca sieć elektroenergetyczna z możliwością jej rozbudowy w oparciu o zasady określone § 13.
2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej na terenie UC.
3. Ustala się, że sieć elektroenergetyczna będzie realizowana w postaci kabli podziemnych.

§ 18

1. Ustala się, że podstawą zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania i uzyskania ciepłej wody użytkowej będą źródła energii – nie powodujące emisji lub o małej emisji zanieczyszczeń powietrza oraz spełniające obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska.
2. Wysokość systemu kominowego należy ograniczyć maksymalnie do 5 m powyżej wysokości budynków na terenie UC.

§ 19

Dopuszcza się realizację sieci gazowej w oparciu o zasady określone w § 13.

§ 20

1. Obsługa telekomunikacyjna w obszarze planu oparta będzie o operatorów telefonii sieciowej i komórkowej z zakazem realizacji stacji bazowych w obszarze planu ustalonym w § 8 ust. 3.
2. Sieci telekomunikacyjne należy realizować w oparciu o zasady określone w § 13.

§ 21

W obszarze planu obowiązywać będzie system gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Gminy z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.



DZIAŁ III

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ZASADY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 22

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UC na obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².**
2. Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe zagospodarowania:
 - 1) maksimum zabudowy powierzchni terenu 70 %,
 - 2) minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej 5 % powierzchni terenu,
 - 3) wysokość budynków – jedna do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - 4) maksymalna wysokość budynków – 12 m od średniej rzędnej terenu w obrysie budynków do kalenicy lub do krawędzi attyki, dopuszcza się urządzenia technologiczne powyżej wysokości 12 m, ale bez obiektów kubaturowych,
 - 5) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną dla celów technicznych i technologicznych,
 - 6) charakter architektury budynków należy dostosować do sąsiedztwa historycznych obiektów miasta Malborka, w tym zespołu zamkowego poprzez – wprowadzenie w elewacjach takich materiałów jak cegła, drewno i dachówka,
 - 7) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki obiektów,
 - 8) rodzaj dachów według rozwiązań indywidualnych.
3. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i parkingów do 400 miejsca postojowych, nie mniej niż 5 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych. Dopuszcza się realizację parkingu na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków.
4. W zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II rozdział 5.
5. Dodatkowo w zakresie urbanistyki, architektury oraz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia działu II, odpowiednio rozdziały 1,2 i 3.

§ 23

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZI na zieleń izolacyjną.**
2. Dobór gatunków roślin powinien nawiązywać do wymogów siedliskowych.

DZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24

W odniesieniu do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), ustala się następujące wartości jednorazowych opłat od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) 15 % dla terenu oznaczonego symbolem UC,
- 2) 0 % dla pozostałych terenów.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi.

§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Malbork

Michał Brachut

Załącznik Nr 2
do uchwały Rady Gminy Malbork
Nr XV / 104 / 2007
z dnia 18 grudnia 2007 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 7 września 2007 r. do 29 września 2007 r. w siedzibie Urzędu Gminy Malbork.
2. Termin składania uwag zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) minął w dniu 15 października 2007 r.
3. Dwoma pismami z dnia 15 października 2007 r. wpłynęły uwagi Pana Waldemara Bernackiego. Uwagi są następujące:
 - możliwość wystąpienia rozbieżności interpretacyjnych odnośnie § 9 ust. 1
 - maksimum zabudowy powierzchni terenu powinno wynosić 80 %,
 - umożliwienie budowy obiektu o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w celu umożliwienia budowy parkingu na pierwszej kondygnacji i sklepu na drugiej kondygnacji,
 - maksymalna wysokość budynków powinna wynosić 12 m plus urządzenia technologiczne
 - przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy do granic terenów ZI
 - dopuszczenie wykonania miejsc postojowych w pasie ulicy dojazdowej KDD
4. **Rozstrzygnięcie Rady Gminy jest następujące:**
 - w § 9 ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – co jest zapisem jednoznacznym i nie powinno powodować rozbieżności interpretacyjnych,
 - zwiększa się maksimum powierzchni zabudowy terenu UC z 55 % do 70 %, zmniejszając minimalną wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej z 15 % do 5 % powierzchni terenu,
 - plan umożliwia budowę dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się realizację parkingu na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków,
 - zwiększa się maksymalną wysokość budynków z 11 m do 12 m, dopuszcza się urządzenia technologiczne powyżej wysokości 12 m, ale bez obiektów kubaturowych,
 - zmienia się na nieprzekraczalne linie zabudowy na rysunku planu,
 - dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy dojazdowej KDD.
5. Pismem z dnia 15 października 2007 r. wpłynęły uwagi Pana Sławomira Wielgosza, Pani Marioli Wielgosz i Pana Stanisława Jędryki. Uwagi są następujące:
 - odprowadzenia wód opadowych z tak dużej utwardzonej powierzchni w przyszłości do rowu melioracyjnego wzdłuż drogi krajowej nr 22 może spowodować podtopienie działek rolnych
 - konieczność kompleksowej przebudowy drogi krajowej nr 22 i budowa równoległej drogi gminnej,
 - odniesienie się do ustawy o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
6. **Rozstrzygnięcie Rady Gminy jest następujące:**
 - do ustaleń planu dopisuje się zapis, że sposób odprowadzania wód opadowych nie może powodować podtopień terenów położonych wzdłuż cieków i rowów, jednocześnie plan ustala zakaz odprowadzenia wód opadowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22,



- w granicach objętych planem znajduje się poszerzenie pasa drogowego i skrzyżowanie ulicy głównej ruchu przyspieszonego KDGP w ciągu drogi krajowej nr 22, zgodnie z koncepcją przebudowy, wytycznymi i uzgodnieniem z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad; w granicach planu znajduje się również równoległa ulica dojazdowa KDD jako droga publiczna,
- zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych – do niniejszego planu przepisów ustawy nie stosuje się, gdyż zawiadomiono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu przed wejściem w życie ustawy.



Załącznik Nr 3
do uchwały Rady Gminy Malbork
Nr XV / 104 / 2007
z dnia 18 grudnia 2007 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

1. Zakres zadań.

Skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki Nr 168/14, 168/15, 168/18, 168/19, 168/20, 168/21, 168/22, 168/23, 168/24, 168/25 i 168/26, obręb Grobelno – jest konieczność modernizacji ulicy KDD.

2. Rozstrzygnięcie

- 1) Przyjmuje się konieczność modernizacji ulicy KDD.
- 2) Ulica KDD będzie modernizowana przez inwestora lub przez Gminę Malbork lub wspólnie.
- 3) Należy zbilansować środki własne i określić możliwość współfinansowania inwestycji z funduszy Unii Europejskiej oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

