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.

uchwala 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, równolegle 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

Ilekroć 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 Błachut

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 maksymimum powierzchni zabudowy terenu UC z 55 % do 70 %, zmniejszając minimalna 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 Dyrekcją 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.