

UCHWAŁA NR V/30/2011
RADY GMINY MALBORK
z dnia 23 lutego 2011 roku

w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, (arkusz 4 - obecnie nazywanych Osiedlem Unii Europejskiej) - zawartych pomiędzy ulicami; Francuską Norweską, Estońską a terenem zieleni parkowej oznaczonej symbolem ZP 11.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 oraz art.40 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zm. 2004r. nr 6, poz. 41, nr 141, poz. 1492; z 2005r. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 oraz Nr 220, poz. 1413) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Malbork Nr XXVI/I 88/2009 z dnia 04 marca 2009 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr XXXI/179/2005 z dnia 30 czerwca 2005 r, a także po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Malbork, Rada Gminy uchwala, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§1

1. Stwierdza się zgodność ustaleń zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 gmina Malbork z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Malbork uchwalonego przez Radę Gminy uchwałą Nr XI/60/99 z dn. 17 grudnia 1999r.
2. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 gmina Malbork.
3. Zmiana m.p.z.p. terenów inwestycyjnych w obrębie Nowa Wieś, arkusz 4 gmina Malbork składa się z:
 - 1) Ustaleń planu zapisanych w uchwale,
 - 2) Rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do planu,
 - 3) Załącznika nr 2- Rozstrzygnięcia organu sporządzającego plan w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas wyłożenia planu,
 - 4) Załącznika nr 3- Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.
4. Granice obszaru objętego ustaleniami planu przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Jeżeli w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składający się z tekstu i rysunku;
- 2) uchwale - oznacza to niniejszą uchwałę Rady Gminy w Malborku w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) obszarze planu - oznacza to teren wewnątrz granic opracowania, oznaczonych na rysunku planu, dla którego obowiązujące są ustalenia planu;
- 4) przepisach odrębnych - oznacza to inne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi

oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 5) rysunku planu - oznacza to załącznik graficzny nr 1 do uchwały na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 6) intensywność zabudowy terenu - oznacza to stosunek powierzchni ogólnej budynków do powierzchni całkowitej terenu lub działki budowlanej, na której te budynki się znajdują;
- 7) zabudowie o niskiej intensywności - oznacza to zabudowę terenu, dla której intensywność zabudowy jest mniejsza od 0,5;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - oznacza to powierzchnię ziemi ukształtowaną głównie przez elementy naturalne oraz zdolne do samooczyszczania się wody powierzchniowej;
- 9) ustalonej linii zabudowy - oznacza to linię, na której mają być sytuowane ściany fundamentowe budynków o funkcji głównej;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię ograniczającą teren, na którym mogą być sytuowane budynki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy oraz elementów wejściowych zgodnie z Prawem budowlanym i jego rozporządzeniem (schody, ich zadaszenia, podest, pochylnia) wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra.
Inaczej maksymalne lecz nie obowiązujące ustawienie budynku z możliwością wycofania budynku w głąb działki;
- 11) elewacji prestiżowej - oznacza to, że projekt i wykonanie wskazanej w planie elewacji winno posiadać najwyższe ze wszystkich elewacji tego budynku walory architektoniczne i estetyczne;
- 12) akcentcie architektonicznym w zabudowie - oznacza to podkreślenie fragmentu zabudowy poprzez wyodrębnienie jego formy architektonicznej;
- 13) kalenicy głównej budynku - oznacza to najdłuższą i najwyższą położoną z kalenic budynku;
- 14) uciążliwości - oznacza to zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów jakości środowiska przyrodniczego;
- 15) ograniczeniu uciążliwości - oznacza to, że zasięg uciążliwości dla środowiska będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być bezwzględnie ograniczony do granic własności obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 16) działalności gospodarczej - oznacza to wszelkie typy działalności gospodarczej z wyjątkiem handlu używanymi samochodami lub używanym ogumieniem.

§3

Na ustalenie planu składają się:

- 1) przepisy ogólne, przepisy szczegółowe w formie kart terenów przyjętych dla poszczególnych terenów oraz przepisy końcowe uchwały;
- 2) graficzny obraz ustaleń planu zawarty w integralnej części uchwały, jaką jest rysunek planu w skali 1:1000.

§4

Celem regulacji zawartych w planie jest zagospodarowanie terenów powojсковych stanowiących w przewadze własność komunalną i umożliwienie zagospodarowania działek budowlanych.

§5

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
 - a) ustalenie przeznaczenia poszczególnych jednostek, odpowiedniego dla potencjału terenu wynikającego z potrzeb zagospodarowania występujących w gminie, specyfikę dotychczasowego zagospodarowania terenów oraz jego otoczenia, a także uwarunkowania przyrodnicze, predyspozycję terenu i ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - b) racjonalizację wykorzystania terenów,

- c) włączenie nowo urbanizowanych terenów w pozostały obszar gminy odpowiednim systemem komunikacyjnym,
- d) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte na poszczególnych kartach terenów;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte na poszczególnych kartach terenów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte na poszczególnych kartach terenów;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarte na poszczególnych kartach terenów;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, a także ograniczenia w użytkowaniu terenów, zawarte na poszczególnych kartach terenów;
- 7) ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodne z ustaleniami na rysunku planu i w kartach terenów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane oraz scalenia i ponowne podziały geodezyjne, zawarte na poszczególnych kartach terenów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, poprzez wyznaczenie w planie terenów pod komunikację oraz zapisy na poszczególnych kartach terenów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zawarte w §9 i na poszczególnych kartach terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarte na poszczególnych kartach terenów.

§6

Stwierdza się, że na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują:

- 1) tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zagadnienia ustaleń sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

§7

Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o system dróg, wyszczególnionych w karcie terenów nr 2, w których wyróżnia się:

- 1) ulice o funkcji lokalnej - na terenach przylegających do terenów objętych planem,
- 2) ulice o funkcji dojazdowej- nowoprojektowane i ulica istniejąca/ objęta zmianą/,

W przeważającej części do nowoprojektowanej zabudowy wjazdu sytuowane są z ulic o funkcji dojazdowej.

§8

Na terenie inwestycji dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach własności obszaru, do której inwestor ma tytuł prawny w ilości minimalnej: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczoną działalnością gospodarczą-minimum 1 miejsce parkingowe na 1 gospodarstwo domowe.

§9

Ustala się, że obszar planu będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej, które znajdować się będą w liniach rozgraniczających ulice. Infrastruktura, o której mowa dotyczy sieci:

- 1) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej;
- 2) wodociągowej;
- 3) kanalizacji sanitarnej;
- 4) kanalizacji deszczowej;
- 5) telekomunikacyjnej.

- istnieją dogodne warunki na wyposażenie terenu zabudowy objętej planem w sieć gazową. Pomorska Spółka Gazownicza uzależnia budowę sieci od efektywności jej wykorzystania przez odbiorców gazu.

§10

Na całym obszarze objętym opracowaniem obowiązuje przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt wykonanie badań geotechnicznych dla określenia:

- 1) nośności podłoża
- 2) poziomu wody gruntowej,

które stanowić będą wytyczną do posadowienia budynku i budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych.

§11

W obszarze planu znajduje się strefa ochrony archeologicznej: stanowisko archeologiczne-osada z okresu wpływów rzymskich, zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone:

Stanowisko: Malbork- Wielbark

Nr stanowiska w miejscowości: 3

Numer arkusza AZP: 19-47

Numer stanowiska na arkuszu: 64,

Ustala się zakres ochrony archeologicznej:

- 1) wykonanie badań i nadzorów archeologicznych przed planowanymi pracami ziemnymi(budowlanymi),
- 2) wykonanie dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej z badań i nadzorów.

§12

Dla poszczególnych terenów ustala się poniższe karty:

Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania terenu i parametry zabudowy znajdują się w kartach terenu.

Karta terenu nr 1

Karta terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem	Powierzchnia terenu /około/
MN 4.1	0,6611 ha
MN 4.2	0,8449 ha
MN 4.3	0,1505 ha
	1,6565 ha

1. Przeznaczenie terenów	1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o niskiej intensywności 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej, której podporządkowano nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej i 30% powierzchni całkowitej zabudowy na działce.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	1) ochrona środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, 2) zasięg uciążliwości będący skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, 3) ustala się udział powierzchni biologicznej czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej minimalny 35%, w tym udział zieleni wysokiej minimum 10% w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	1) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; stanowisko archeologiczne osada z okresu wpływów rzymskich, 2) ustala się następujący zakres ochrony archeologicznej: - wykonanie badań i nadzorów archeologicznych przed planowanymi pracami ziemnymi (budowlanymi - dla nowych obiektów budowlanych), - wykonanie dokumentacji archeologiczno - konserwatorskiej z badań i nadzorów.
4. Wykonania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	1) w granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje, 2) elewacje budynków realizowanych wzdłuż ulic w ramach zabudowy działek oraz zagospodarowanie przed nimi stanowić będą ciąg widokowy wzdłuż przestrzeni publicznej, dlatego powinny one być elewacjami prestiżowymi, 3) wejścia sytuować od strony ulicy i wyróżniać w bryle budynku, 4) w przypadku działek narożnych wejście do budynku sytuować od strony ulicy o niższej randze.
5. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:	1) łączna powierzchnia zabudowy kubaturowej maksymalnie 25% powierzchni terenu oraz poszczególnych działek budowlanych, 2) udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 2.3, 3) nieprzekraczalna linia zabudowy nowoprojektowanej w odległości 6 m od frontowej granicy działki budowlanej, 4) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje tj. budynki parterowe z poddaszem użytkowym, (maksymalne wyniesienie kalenicy głównej budynku ponad poziom terenu działki - 9,0m), 5) wskazane rozróżnienie bryły budynku, głównie poprzez stosowanie uskoków pionowych, balkonów, wykuszy i wybudówek w dachu, 6) wyniesienie parterów domków ponad teren działki- maksymalnie 0,6m, 7) garaże wbudowane w bryłę budynków, 8) konstrukcja dachów - dachy budynków symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połąci dachowych pod kątem 40°-42°, 9) pokrycie dachów- dachówką ceramiczną w kolorze jednolitym dla całego zespołu domków (ceglastym lub grafitowym), 10) w kolorystyce elewacji należy stosować kolory stonowane w odcieniach ciepłych pastelii lub elewacje z elementami drewna lub cegły, nie dopuszcza się stosowania sidingu PCV.

6.	Dostępność i obsługa komunikacyjna 1) dostępność komunikacyjna terenów od strony ulic o klasie: lokalna lub dojazdowa 2) w przypadku działek narożnych sąsiadujących z ulicami o różnych klasach obsługa od strony ulicy o klasie niższej, 3) postoje na samochody osobowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji mieszkaniowej lub z prowadzonej działalności gospodarczej realizować na terenie własnej działki, zgodnie ustaleniem §8 uchwały.
7.	Szczegółowe zasady i warunki podziałów oraz scalenia i ponownych podziałów nieruchomości: 1) na terenach, gdzie dokonano podziałów geodezyjnych należy ich przestrzegać, 2) nie dopuszcza się podziału działek na dwie działki przy zachowaniu dostępu do drogi publicznej, 3) nie dopuszcza się łączenia działek sąsiednich w jedną działkę budowlaną.
8.	Zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej 1) zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz, wodę odprowadzenie ścieków komunalnych i wody deszczowej oraz dostęp do sieci telekomunikacji realizowane wyłącznie w ramach systemów obsługujących obszar opracowania na zasadach ustalonych przez poszczególnych zarządców, 2) ogrzewanie indywidualne nie powodujące przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, 2) gospodarka odpadami na zasadach przyjętych na terenie gminy, 3) w przypadku wytwarzania odpadów w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej innych niż komunalne na inwestorze ciążą dodatkowe obowiązki wynikające z przepisów odrębnych.
9.	Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 1) od sprzedaży gruntów komunalnych- 0%, 2) od sprzedaży gruntów prawnych- 30% .



Karta terenu nr 2

Drogi publiczne

Karta terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami	Szerokość ulicy w liniach rozgraniczających	Powierzchnia terenu /około/ w ha
26 KD-D	15 m	0,1950 ha
27 KD-D	12 m	0,1655 ha
28 KD-D	10 m	0,0907 ha
29 KD-C	2,5m	0.0054 ha 0,4566 ha

1.	Przeznaczenie terenów; 1) komunikacja publiczna-ulice i przejście piesze 2) klasyfikacja ulic D - ulica dojazdowa C - przejście piesze
2.	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 1) ochrona środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu minimum 15% 3) wskazane nasadzanie drzew wzdłuż jezdni drogi oznacz. symbolem 26KD-D
3.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: 1) tereny 26 KD-D, 27 KD-D, 28 KD-D i 29 KD-C znajdują się w strefie ochrony archeologicznej; stanowisko archeologiczne - osada z okresu wpływów rzymskich, 2) ustala się następujący zakres ochrony archeologicznej; - wykonanie badań i nadzorów archeologicznych przed planowanymi pracami ziemnymi (budowlanymi), - wykonanie dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej z badań i nadzorów.
4.	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) tereny wszystkich ulic należą do przestrzeni publicznej, 2) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określa się zasady zagospodarowania terenu jak w punkcie 5.
5.	Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy: 1) udział powierzchni biologicznie czynnej jak w punkcie 2.2, 2) realizacja sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 4) podział przestrzeni ulicy na jezdnię, chodniki dla pieszych i na ulicach klasy lokalnej (KD-L) wydzielenie ścieżki rowerowej, 5) dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi lokalizowanie nośników reklamowych tylko w połączeniu z innymi elementami zagospodarowania przestrzeni; powinny one stanowić formę drugoplanową w zagospodarowaniu terenu, minimalna powierzchnia reklamy 2m .
6.	Dostępność i i obsługa komunikacyjna nie dotyczy
7.	Szczegółowe zasady i warunki podziałów oraz scalenia i ponownych podziałów nieruchomości: nie dotyczy.
8.	Zasady kształtowania i obsługi infrastruktury technicznej: prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic,
9.	Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: grunty komunalne - przeznaczone pod komunikację.

USTALENIA KOŃCOWE

§13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Malbork.

§14

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY MALBORK

Michał Błachut