

**Uchwała Nr 114/XIV/99
Rady Miasta Malborka
z dnia 02.12.1999 r.**

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Malborku w kwartale ul. Zieleniecka - Wojska Polskiego i rzeki Nogat.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ze zmianami (jednolity tekst Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 1999 r.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58 , poz. 261 , Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9 poz. 43 , Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123, poz. 775 oraz z 1998 r. Nr 162 poz. 1126) Rada Miasta uchwała co następuje :

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny położone w Malborku w kwartale ulic Zielenieckiej - Wojska Polskiego i obwałowań rzeki Nogat tak jak zaznaczono na rys. nr 1, zwany w dalszej części uchwały „planem”.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest aktywizacja gospodarcza terenu objętego planem zgodnie z zasadą i ustalenia zasad ich zagospodarowania przy minimalizacji wpływu tej działalności na środowisko.

§ 3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych ;
2. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały ;
3. działalności gospodarczej - należy rozumieć przez to szeroko pojęty wachlarz usług, wytwórczości, produkcji, handlu oraz funkcji magazynowej ;

4. uciążliwości - należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będącej skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska przyrodniczego ;
5. linii rozgraniczającej przestrzenie publiczne - rozumieć przez to należy niezbędne zagospodarowanie terenu pod drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi takie jak chodniki, ścieżki rowerowe, zieleńce a także tereny zieleni miejskiej ;
6. obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania - należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów o jednorodnym przeznaczeniu ;
7. obowiązującej linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania - należy przez to rozumieć ustalone wewnętrzne podziały terenu na działki o jednorodnym przeznaczeniu ;
8. orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny o tym samym sposobie użytkowania - należy przez to rozumieć, że dopuszczalna jest korekta linii podziału terenu jeżeli wynika to z konkretnych potrzeb zagospodarowania działki i nie zmieni w zasadniczy sposób ustalonego podziału ;
9. ustalonej linii zabudowy - oznacza obowiązującą frontową linię zabudowy, dopuszcza się wysunięcie poza linię do 1,5 m linii schodów, ganku, zadaszenia i innych drobnych elementów elewacji budynku ;
10. nieprzekraczalnej linii zabudowy - oznacza to linię zabudowy, której nie można przekroczyć a która określa teren pod zabudowę wewnątrz działki ;
11. eksponowanej linii zabudowy - oznacza elewację budynku, której wygląd stanowi ważny element kształtowania przestrzeni i krajobrazu miejskiego ;
12. akcentie architektonicznym - oznacza to wymagane planem wyróżnienie architektoniczne narożnika budynku stanowiące o charakterze miejsca ;
13. terenach otwartych - oznacza niezabudowane obszary zielone;
14. terenach wyłączonych z zabudowy - oznacza to ograniczenie użytkowania pasa terenu ze względu na istniejący przebieg infrastruktury i wyznaczoną strefę bezpieczeństwa ;
15. gruntach słabonośnych – należy przez to rozumieć grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia budynków (przy niedużej miąższości należy wymienić posypkę żwirowo-piaszczystą; przy gruntach nawodnionych konieczne odwodnienie terenu) .

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4.

1. Na terenie oznaczonym symbolem **1 M** obowiązuje :

- a) funkcja - mieszkaniowa ;
- b) zabudowa - jednorodzinna, bliźniacza;
- c) wysokość zabudowy 1 1/2 kondygnacji ;
- d) nowa zabudowa mieszkaniowa - realizowana w linii zabudowy od frontu działki ;
- e) uzyskanie pozwolenia na budowę na wszystkie obiekty gospodarcze;
- f) adaptacja funkcji administracyjnej w budynków ODGW.

Wskazane :

- g) przesunięcie ogrodzeń własnych posesji do linii zabudowy.

Dopuszcza się :

- h) budowę obiektów gospodarczych o wysokości 1 kondygnacji z dachem dwuspadowym, krytym dachówką lub materiałem dachówko podobnym ;
- i) nieuciążliwą działalność gospodarczą za wyjątkiem działalności powodującej wzmożony ruch samochodowy np. do hurtowni ;
- j) przebudowę obiektów do 2 1/2 kondygnacji pod warunkiem przebudowy całego budynku bliźniaczego.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **2 MU** obowiązują :

- a) funkcja usługowa z zabudową mieszkaniową ;
- b) zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna bliźniacza ;
- c) zabudowa usługowa - bliźniacza, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wolno-stojącą;
- d) usytuowanie obiektów na działce :
 - zabudowy mieszkaniowej na zapleczu działki ;
 - zabudowy usługowo-gospodarczej od frontu działki ;
 - możliwość łączenia funkcji usługowo-gospodarczej razem z funkcją mieszkaniową z zastosowaniem przepisów szczególnych;
- e) wysokość zabudowy :
 - mieszkalnej 2 1/2 kondygnacje ;
 - gospodarczej 1 kondygnacja z dachem wysokim ;
- f) strefa uciążliwości wynikająca z prowadzonej działalności usługowej ograniczona do granic własnej działki;

Ograniczenia: _____

g) na wyznaczonym terenie występują grunty słabonośne – wszelka zabudowa kubaturowa musi być poprzedzona badaniami geologicznymi na koszt inwestora i zgodnie z zaleceniami geologa realizowana.

3. Na terenie oznaczonym symbolem **3M** obowiązuje :

- a) funkcja mieszkaniowa ;
- b) zabudowa jednorodzinna szeregową;
- c) powiększenie działki od strony wschodniej (jak na załączniku graficznym nr 1) przez wykup lub dzierżawę ;

Dopuszcza się :

- d) lokalizację po wschodniej stronie działki małych budynków usługowo-handlowych o ograniczonej uciążliwości, front budynków w linii granicy wschodniej działki;
- e) modernizację budynków mieszkalnych przez dobudowę dachu dwuspadowego.

4. Na terenie oznaczonym symbolem **4U** obowiązuje :

- a) funkcja usługowo-handlowa ;
- b) zabudowa eksponowana ;
- c) wysokość obiektu 2,5 kondygnacji ;
- d) narożnik południowo-wschodni budynku - stanowiący akcent architektoniczny, np. w formie wyższej zabudowy narożnika, bardziej dekoracyjnej formy obiektu itp. stanowiący zaproszenie do miasta ;
- e) odległość lokalizacji obiektu od południa w linii rozgraniczającej, pozostałe zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi sytuowania obiektów na działkach budowlanych;
- f) dojazd do terenu z ul. Wojska Polskiego tylko poprzez prawo-skręty, warunkowany jest realizacją ulic 1.3 i 1.4KD;
- g) zagospodarowanie terenu nie zabudowanego, małą architekturą oraz zielenią towarzyszącą ;

Dopuszcza się :

- h) dojazd z ulicy 1.6KW i 1.7KW;
- i) podłużne miejsca parkingowe od strony ul. Wojska Polskiego (jak na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały);
- j) możliwość lokalizacji w górnych kondygnacjach mieszkań towarzyszących działalności usługowo-handlowej.

5. Na terenie oznaczonym symbolem **5 GM** obowiązuje :

- a) funkcja gospodarcza - szeroko pojęta w tym magazynowa, produkcyjna, usługowa z wykluczeniem inwestycji szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska ;
- b) ustalona linia zabudowy od ul. Wojska Polskiego zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 ;
- c) eksponowana elewacja od ul. Wojska Polskiego ;
- d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji z dopuszczeniem użytkowego poddasza na biura lub pomieszczenia socjalne;
- e) akcent architektoniczny na narożniku budynku, tak jak zaznaczono na załączniku graficznym nr 1 ;
- f) dostęp do terenu :
 - gospodarczy od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **1.3 KD** i **1.4 KD** ;
 - reprezentacyjny od ul. Wojska Polskiego (na prawo-skręty), z możliwością podjazdu i parkowania;
- g) urządzenie terenów zielonych – trawnikami, nasadzeniami zieleni wysokiej, średniej oraz niskiej z udziałem 50 % zimozielonej ;

Ograniczenia :

- h) ograniczeniem dla zabudowy terenu i jego zagospodarowania jest przechodzący przez środek działki gazociąg średnioprężny. Odległość zabudowy od gazociągu średnioprężnego regulują przepisy szczególne ;
- i) na wyznaczonym terenie występują grunty słabonośne – wszelka zabudowa kubaturowa musi być poprzedzona badaniami geologicznymi na koszt inwestora i zgodnie z zaleceniami geologa realizowana;

Dopuszcza się:

- j) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji gospodarczej;
- k) wewnętrzny podział terenu pod warunkiem, że nie zmieni on ustalonych wcześniej zasad zagospodarowania terenu.

6. Na terenie oznaczonym symbolem **6 GM** obowiązuje :

- a) funkcja gospodarcza z wykluczeniem inwestycji szczególnie szkodliwych i mogących pogorszyć stan środowiska ;
- b) ustalona linia zabudowy (zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1);
- c) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja z dopuszczeniem użytkowego poddasza na biura lub pomieszczenia socjalne;

- d) dojazd reprezentacyjny z ulicy oznaczonej symbolem **1.2 KZo** wyposażony w podjazd, parking i zieleni ;
- e) dojazd gospodarczy do terenu z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **1.3 KD** ;
- f) urządzenie terenów zielonych – trawnikami, nasadzeniami zieleni wysokiej, średniej i niskiej z udziałem 50 % zimozielonej ;

Ograniczenia :

- g) ograniczeniem dla zabudowy i zagospodarowania terenu jest przechodzący przez środek działki gazociąg średniego ciśnienia. Odległość lokalizacji zabudowy regulują przepisy szczególne;
- h) na wyznaczonym terenie występują grunty słabonośne – wszelka zabudowa kubaturowa musi być poprzedzona badaniami geologicznymi na koszt inwestora i zgodnie z zaleceniami geologa realizowana;

Dopuszcza się :

- i) zabudowę mieszkaniową towarzyszącą funkcji gospodarczej;
- j) wewnętrzny podział terenu pod warunkiem, że nie zmieni on ustalonych wcześniej zasad zagospodarowania terenu.

7. Na terenie oznaczonym symbolem **7 A** obowiązuje:

- a) funkcja administracyjna;
- b) wyznaczanie miejsc postojowych w obrębie własnej działki;
- c) dojazd od ul. Zielenieckiej.

8. Na terenie oznaczonym symbolem **8 KS** obowiązuje :

- a) funkcja - urzędzenia obsługi transportu drogowego ;
- b) wprowadzenie dodatkowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej ;
- c) utrzymanie w sprawności urządzeń służących dla utrzymania bezpieczeństwa przed specjalnymi zagrożeniami.

9. Na terenie oznaczonym symbolem **9 UH** obowiązuje :

- a) funkcja - handlowo-usługowa ;
- b) zabudowa – maksymalnie do 2^{1/2} kondygnacji z możliwością lokalizacji na poddaszu biur i pomieszczeń socjalnych ;
- c) elewacje: frontowa i boczne - reprezentacyjne ;
- d) linia zabudowy w linii rozgraniczającej ul. Wojska Polskiego ;
- e) dojazd do terenu z ulicy oznaczonej symbolem **1.2 KZo** lub z wjazdu na teren **8 KS** pod warunkiem uzyskania zgody od właściciela terenu.

Ograniczenia :

- f) ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. Odległość lokalizacji zabudowy, lokalizacji parkingów oraz możliwość zagospodarowania terenu regulują przepisy szczególne.

Rozdział 3

Tereny publiczne

§ 5

1. Wyznacza się linie rozgraniczające dla terenów służących realizacji celów publicznych w tym ulic:

- a) ulicy oznaczonej symbolem **1.1 KGt** o funkcji głównej tranzytowej, dla której obowiązuje :

- (1) jezdnia czteropasmowa, po dwa pasy ruchu w każdym kierunku rozdzielone pasem zieleni;
- (2) ograniczona dostępność z terenu sąsiedniego tylko przez skrzyżowania lub dopuszczone prawo-skręty;
- (3) wzdłuż ulicy wydzielić ścieżkę rowerową szer. 1,8 m oddzieloną od jezdni pasem zieleni min. 2,0 m , chodnik szer. min. 3,0 m, również oddzielony od ścieżki rowerowej pasem zieleni.

- b) ulicy oznaczonej symbolem **1.2 KZa** o funkcji ulicy zbiorczej obszarowej, dla której obowiązuje :

- (1) szerokość w liniach rozgraniczających równa 25 m;
- (2) jezdnia dla I etapu realizacji jednoprzestrzenna szer. 7,0 m o dwóch kierunkach ruchu po 3,5 m dla każdego (dla etapu drugiego możliwość poszerzenia pasa ulicy do szer. $1 \times 4 (4 \times 2,75) = 11,0$ m po wschodniej stronie ulicy);
- (3) po stronie zachodniej ulicy : izolacja jezdni pasem zieleni szer. 5,0 m wzdłuż którego należy zrealizować ścieżkę rowerową szer. 1,8 m , pas zieleni rozdzielający ścieżkę od chodnika szer. 2,0 m oraz chodniki szerokości minimum 1,5 m;
- (4) po stronie wschodniej ulicy realizacja chodnika w zależności od potrzeb;

- (5) ograniczona dostępność do terenu tylko poprzez skrzyżowanie z ulicami dojazdowymi, wyjątek stanowi wjazd na teren oznaczony symbolem **6GM, 9UH** i dojazd do stacji benzynowej;
 - (6) na wyznaczonym terenie występują grunty słabonośne – realizacja ulicy musi być poprzedzona badaniami geologicznymi na koszt inwestora odpowiednio do wyników badań projektowana warstwa konstrukcji jezdni.
- c) ulic oznaczonych symbolem **1.3 KD** i **1.4 KD**, którym została przypisana funkcja ulic dojazdowych obowiązuje :
- (1) szerokość w liniach rozgraniczających równa 15,0 m;
 - (2) jezdnia dwukierunkowa jednoprzestrzenna o szerokości 5,5 m (po 2,75 m na jeden pas ruchu);
 - (3) obustronny chodnik oddzielony od krawędzi jezdni pasem zieleni wynoszącym 2,0 m;
 - (4) ścieżka rowerowa po jednej stronie ulicy;
 - (5) na wyznaczonym terenie występują grunty słabonośne – realizacja ulicy musi być poprzedzona badaniami geologicznymi i odpowiednio do wyników badań projektowana warstwa konstrukcyjna jezdni;
- d) ulicy oznaczonej symbolem **1.5 KD**, dla której obowiązuje adaptacja istniejącej funkcji i istniejących parametrów ;
- e) ulicy oznaczonej symbolem **1.6 KW**, dla której obowiązuje:
- (1) ulica pieszo-jezdna dla ruchu wewnętrznego szer. 6,0 m;
 - (2) dostępna od ulicy Wojska Polskiego tylko na prawo-skręty (wjazd i wyjazd ;
- f) ulicy oznaczonej symbolem **1.7 KW**, dla której obowiązuje:
- (1) ulica pieszo – jezdna dla ruchu wewnętrznego stanowiąca dostęp na zaplecze mieszkalnych budynków szeregowych, zlokalizowanych wzdłuż ul. **1.6KW**;
 - (2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m;
 - (3) niezbędne zagospodarowanie pasa terenu zielenią i małą architekturą;
- g) ulicy pieszo – jezdnej oznaczonej symbolem **1.8 KX** przeznaczonej dla technicznego utrzymania wału.
2. W granicach terenów publicznych ustala się przebieg ścieżki rowerowej w Al. Wojska Polskiego **1.1KGt** i ulicach projektowanych o symbolu **1.2KZo**, **1.3KD** i **1.4KD** [jak w pkt. a), b) i c)].

Rozdział 4

Uzbrojenie terenu

§ 6

W celu prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz podniesienia standardu wyposażenia mieszkań, usług i działalności gospodarczej ustala się :

1. Podłączenie wszystkich obiektów istniejących i projektowanych na terenie objętym planem do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w tym:
 - a) doprowadzenie energii elektrycznej do granic działek oraz oświetlenie projektowanych ulic światłem elektrycznym,
 - b) doprowadzenie do granic działek sieci gazociągu niskiego ciśnienia,
 - c) odprowadzenie wody z terenów ulic i placów za pomocą sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) wykluczenie ogrzewania poprzez spalanie węgla – celowe jest doprowadzenie sieci ciepłowniczej dostarczającej ciepło z miejskiej ciepłowni lub zmiana ogrzewania na gazowe lub elektryczne,
 - e) doprowadzenie sieci telefonicznej,
2. Wszystkie wymienione wyżej sieci infrastruktury technicznej przewidziane są do realizacji w liniach rozgraniczających ulice.
3. Dla potrzeb realizacji infrastruktury technicznej i kolejności jej budowy niezbędne jest opracowanie koncepcji projektu technicznego dróg i sieci poszczególnych branż.
4. Dla realizacji ul. Piaskowej i skrzyżowania z Aleją Wojska Polskiego niezbędna jest zmiana lokalizacji słupa (ów) linii 110 kV. Dla ustalenia miejsca lokalizacji słupa (ów) oraz zasięgu zmian niezbędne jest opracowanie projektu technicznego skrzyżowania ulic oraz PT sieci elektroenergetycznej.
5. Adaptuje się istniejące w obszarze objętym opracowaniami przebiegi sieci przesyłowych:
 - a) elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV z uwzględnieniem § 6. pkt. 4.
 - b) gazowych - gazu średnio-prężnego.
6. Dla potrzeb zabezpieczenia terenu w energię elektryczną niskiej mocy przewidziane są miejsca dla lokalizacji trafostacji (rys. nr 1).
7. Zmienia się przebieg projektowanej trasy kanału sanitarnego wpisując go w linie rozgraniczające ulicy 1.2. Zo (jak pokazano na załączniku nr 1 do Uchwały).

Rozdział 5

Zagospodarowanie terenów otwartych

§ 7

1. Ustala się tereny otwarte dla obszaru oznaczonego symbolem **10Tz**, dla których obowiązuje :

- a) zakaz wszelkiej zabudowy,
- b) utrzymanie terenów zielonych w granicy obwałowań rzeki Nogat zgodnie z przepisami szczególnymi dla obszarów objętych chronionym krajobrazem oraz przepisami szczególnymi (Art. 66, Prawa Wodnego, Dz.U. Nr 38 poz.230 z 1974 r. wraz z późniejszymi zmianami),
- c) ustala się przebieg granicy OCHK rzeki Nogat wzdłuż linii górnego załomu skarpy Nogatu; w odległości 5m powyżej górnego załomu skarpy Nogatu;

Dopuszcza się:

- (d) koszenie traw poza sezonem wylęgowym,
- (e) wypas zwierząt,
- (f) niezbędną wycinkę zadrzewień i zakrzewień stanowiącą zagrożenie dla stateczności skarp wzdłuż rzeki Nogat (w tym tzw. wału letniego).

2. Obszar oznaczony symbolem **11 W** – tereny wód otwartych (rz. Nogat) i pasa technicznego związanego z rzeką, dla których obowiązuje:

- a) zachowanie istniejącego użytkowania,
- b) ścisła ochrona i utrzymanie w sprawności funkcjonowania hydrotechnicznych urządzeń zabezpieczających,
- c) zasady gospodarowania jak dla obszarów chronionego krajobrazu.

Rozdział 6

§ 8

Ustala się zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust. 3 Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym stawką procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu nieruchomości, która wynosi :

- 1. ...30.....% dla terenów przeznaczonych pod funkcje czysto mieszkaniowe (symbol **3M**);
- 2. ...30.....% dla terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkalno - usługowe (symbol **2MG**) ;
- 3. ...30.....% dla terenów przeznaczonych pod funkcje gospodarcze z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (symbol **5 GM**, **6 GM**).

Rozdział 7**Przepisy końcowe****§ 9**

Uchyla się ustalenie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, uchwalonego Uchwałą MRN Nr X/50/89 z dnia 30.10.1989 r. ogłoszonego w **Dzienniku Wojewódzkim** Nr 13, poz. 84 z 1990 r. w zakresie terenu objętego niniejszym planem.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Malborka.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w **Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego**.

Przewodniczący /
Rady Miasta Malborka

Janusz Gardzielewski