DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 31 lipca 2017 r.

Poz. 2881

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 31.07.2017 15:32:05

UCHWAŁA NR XXXII/323/2017
RADY MIASTA MALBORKA

z dnia 18 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Piaski II w Malborku

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17 oraz art. 27 i 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.[1)]) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.[2)]) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przepisy ogólne

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka" (przyjętego Uchwałą Nr 122/XXIII/96 Rady Miasta Malborka z dnia 28 marca 1996 r., z późniejszymi zmianami przyjętymi Uchwałą Nr L/452/2010 Rady Miasta Malborka z dn. 09 września 2010 r. oraz Uchwałą Nr XIV/125/2015 Rady Miasta Malborka z dn. 26 listopada 2015 r.), **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Piaski II w Malborku**, zwany dalej „**planem**".

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali **1:1000**.

3. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. **4,80 ha,** obejmujący fragment obrębu geod. nr 8 w mieście Malbork, w rejonie ulic Koszykowej i Piaskowej.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :

1) części tekstowej - ustaleń planu;

2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały;

3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579 oraz w Dz.U. z 2017 r. poz.730

[2)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579, poz.1948 oraz w Dz.U. z 2017 r. poz. 730

§ 2. 1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynieryjnej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.), w szczególności zmiana dotychczasowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenów położonych w granicach opracowania.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;

2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 3. 1. Na rysunku planu (załączniku nr 1 do niniejszej uchwały) następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenie liczbowo - literowe identyfikujące teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, a litery przeznaczenie terenu:

   a) P –teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

5) wymagana zieleń izolacyjno-krajobrazowa;

6) odcinek dopuszczonego orurowania cieku wodnego;

7) linia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikająca z sąsiedztwa linii kolejowej:

   a) 20m od granicy obszaru kolejowego,

   b) 4m od granicy obszaru kolejowego.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 4. Definicje

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];

2) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) **miejscu postojowym** - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;

5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

6) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **studium** – rozumie się przez to dokument określający politykę przestrzenną miasta- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu;

9) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar zainwestowania w granicach jednej lub kilku działek przeznaczony na realizacje zamierzenia budowlanego;

10) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

11) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 5. Przeznaczenie terenu oraz ustalenia dotyczące całego obszaru planu

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej oraz graficznej- rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe, dominujące - teren zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, składów, magazynów, centrum logistyczne – w tym związane z przeznaczeniem powierzchnie magazynowe, platformy przeładunkowe, obiekty biurowe, posterunek celny, system zaopatrzenia środków transportu w paliwo i energię, punkt technicznej obsługi i napraw środków transportu, infrastrukturę informatyczną, bank, placówkę poczty, biura ubezpieczycieli, obiekty hotelowo-gastronomiczne;

2) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie -funkcje usługowe z zakresu usług administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych związanych z funkcja podstawową, zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, bocznica kolejowa, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zabudowa oraz funkcje wykluczone :

a) funkcje mieszkaniowe,

b) usługi wymagające ochrony akustycznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach przeznaczenia i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem.

4. Podane w § 13 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp.

5. Ustalone w planie parametry: wielkość powierzchni zabudowy, minimalna powierzchni biologicznie czynna oraz intensywność zabudowy nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla działek związanych z lokalizacja budynku stacji transformatorowych dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio na granicy działki.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 1800m^2 ;

2) minimalna szerokość frontu 35m;

3) nie określa się wymaganego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego z którego dostępna jest wydzielana działka - zalecany ok. 90 stopni;

4) dopuszcza się wydzielenia dojazdów, przy czym minimalna szerokość wydzielanego pas to 8m, a dojazdy nieprzelotowe należy zakończyć placem manewrowym o parametrach jak dla dróg dojazdowych, z uwzględnieniem wymagań przeciwpożarowych.

7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

8. Stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się wymóg uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu, z zachowaniem minimalnego udziału pow. biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 13.

2. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych.

3. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innym niż w ustaleniach szczegółowym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi.

4. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek.

5. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki) a także zieleni towarzyszącej i małej architektury.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie obszaru planu nie ma terenów objętych ochroną przyrody bądź ochroną krajobrazu w rozumieniu przepisów w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązujących w dniu uchwalenia planu.

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynieryjnej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej, wyklucza się stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło z sieci bądź zastosowanie ogrzewania gazowego. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci określono w § 10 niniejszej uchwały.

3. W granicach planu nie występują tereny zaliczane są do terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

4. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi usytuowane w pasie wzdłuż linii kolejowej w strefie oddziaływania hałasu i wibracji dopuszcza się sytuować pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

5. Przy realizacji ustaleń planu uwzględnić należy wymogi dotyczące ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granicy zachodniej w pasie o szerokości min 5m, jak wskazano na rysunku planu.

7. Dopuszcza się skanalizowanie / orurowanie istniejącego cieku wodnego, na odcinku wskazanym na rysunku planu.

8. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na sąsiednich terenach mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych (usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji ustaleń planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych.

10. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej należy ograniczyć do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Obszar opracowania położony jest poza ustanowionymi strefami ochrony konserwatorskiej, w granicach planu nie występują obiekty ani obszary zabytkowe.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn.zm.) tj. wyznaczone w dokumencie Studium.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. **W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) tereny objęte planem należy zasilić w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;

2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się rozbudowę i modernizacje istniejących sieci.

2. **W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:**

1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych;

2) ścieki technologiczne przed zrzutem do systemu kanalizacyjnego należy odpowiednio unieszkodliwiać i zagospodarować zgodnie z wymaganymi przepisami i standardami;

3) dopuszcza się rozbudowę i modernizacje istniejących sieci.

3. **W zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdnych z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;

2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie w postaci np. zbiorników retencyjnych;

3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, terenów produkcyjnych, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

4) w sytuacji obudowy, orurowania cieku wodnego należy zapewnić rozwiązania techniczne i parametry obudowy pozwalające na swobodny przepływ wód nawałnicowych;

5) dopuszcza się sytuowanie zbiorników przeciwpożarowych –zarówno otwartych jak i zamkniętych(nadziemnych lub podziemnych).

4. **W zakresie zasilania w energię elektryczną**

1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;

2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu.

5. **W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:**

1) ustala się wymóg wyposażenia obiektów budowlanych w niskoemisyjne źródła zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania w tym ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się modernizacje i rozbudowy istniejących sieci gazowych.

6. **W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:**

1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się budowę, modernizacje, rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;

3) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

7. **W zakresie gospodarki odpadami:**

1) w granicach planu należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;

2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

8. Dopuszcza się w granicach planu stosowanie indywidualnych prosumenckich urządzeń, mikroinstalacji w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii (tj. instalacji odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 40 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV lub o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 120 kW), obiektów związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii takich jak np. kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła.

9. Dopuszcza się budowę nowych oraz wykorzystanie, przebudowę, rozbudowę i ewentualną likwidację istniejących sieci uzbrojenia terenu, urządzeń inżynierskich; dopuszcza się realizacje sieci szerokopasmowych oraz innych sieci niskonapięciowych dla telekomunikacji, telewizji kablowej, domofonów, ochrony obiektów i innych, za zgoda i na warunkach zarządcy danej sieci; dopuszcza się realizacje innych urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji i przepisów odrębnych.

10. Dopuszcza się wydzielanie pasów technicznych dla lokalizacji infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych na takie potrzeby działek geodezyjnych nie określa się wymaganej minimalnej powierzchni.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obszar planu graniczy od południa z terenem linii kolejowej nr 204 Malbork-Braniewo (dz. 103/2 obr. 8- stanowiąca teren zamknięty).

2. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: drogi publiczne dojazdowe ul. Koszykowa i Piaskowa, włączone do drogi krajowej nr 22 – ul. Wojska Polskiego oraz drogi projektowane lokalne oraz dojazdowe wskazane zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Piaski II uchwaloną Uchwała Nr XIV/109/2007 Rady Miasta Malborka z dnia 14 września 2007r (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2007r Nr 5 poz. 124).

3. Realizacje inwestycji nie drogowych w obszarze planu powodujących wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej nr 22 (ul. Wojska Polskiego- na północ od granic planu, poza jego granicami) i pogarszających warunki ruchu na tej drodze uwarunkowana jest wyprzedzająca lb równoległą budowa lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

4. Minimalne wskaźniki parkingowe wg ustaleń w §13.

5. Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu, posesji przynależnej do budynku lub terenu. Miejsca postojowe mogą być realizowane w garażach lub parkingach kubaturowych wielopoziomowych.

6. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych.

7. W przypadku lokalizacji parkingu naziemnego dla co najmniej 60 miejsc ustala się wymóg realizacji parkingu z towarzyszeniem zieleni, w tym wysokiej, przy zachowaniu proporcji 1 drzewo na 10 miejsc postojowych.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczającej poziomej wewnętrznej lotniska wojskowego Malbork . Obowiązuje ograniczenie wysokości dla wszelkich budynków i budowli do 50m npm. Wszelkie projektowane stale i tymczasowe obiekty o wysokości równej 50m ponad poziom terenu wymagają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sil Zbrojnych RP w Warszawie.

2. Od strony obszaru kolejowego (obszar kolejowy na południe od granic planu- dz. 103/2 obr 8) linii kolejowej nr 204 relacji Malbork-Braniewo obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego, z dopuszczeniem odstępstw określonych w tych przepisach:

1) budynki budowle można sytuować w w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego , przy czym odległość ta od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;

2) w pasie 4m od granicy obszaru kolejowego obowiązuje zakaz wykonywania robot ziemnych, przy czym nie dotyczy on robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem remontem i modernizacją linii kolejowej;

3) drzewa i krzewy mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru linii kolejowej;

4) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4m do 20m od granicy obszaru kolejowego wymaga każdorazowych uzgodnień z zarządcą infrastruktury.

3. W granicach planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi dojazdowe dla samochodów straży pożarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ustalenia szczegółowe – gabaryty, parametry, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania

1. Ustala się następujące parametry, wskaźniki dot. zabudowy i zagospodarowania terenu :

1) linia zabudowy –maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach– zgodnie z rysunkiem planu:

a) 6m od północnej granicy,

b) 10m od południowej granicy oraz wzdłuż ul. Piaskowej,

c) 9m od zachodniej granicy (sąsiedztwo zabytkowej zabudowy mieszkaniowej i pasa zieleni izolacyjnej wg miejscowego planu z 2007r)

2) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:

a) dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 70%,

b) intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 2,0,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%,

3) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

a) wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 15 m npt do kalenicy bądź do górnej krawędzi attyki; przy czym wysokość nie dotyczy obiektów budowlanych i urządzeń technologicznych takich jak kominy, maszty, silosy itp.,

b) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości;

4) geometria dachu – dachy dowolne.

2. Ustala się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy (w zależności od wielkości budynku lub jego programu użytkowego):

1) dla osób zatrudnionych dla funkcji produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych - minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie;

2) dla usług handlu minimum 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży, dla pozostałych usług, w tym biurowych, administracyjnych – minimum 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług (bez wliczania powierzchni pomocniczej);

3) dla hurtowni, magazynów, składów – poza parkingami dla samochodów osobowych minimum 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 1000 m^2 powierzchni składowej;

4) dla zespołu parkingów dla samochodów osobowych powyżej 6 miejsc zapewnić minimum 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, dla zespołu powyżej 15 miejsc – minimum 2 takie miejsca.

§ 14. Ustalenia końcowe

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Malborka.

§ 15. W granicach niniejszego planu **traci moc**: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy przemysłowej Piaski II w Malborku, uchwalony Uchwałą Nr XIV/109/2007 Rady Miasta Malborka z dnia 14 września 2007r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z2007r Nr 5, poz. 124)

§ 16. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych miasta Malborka.

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

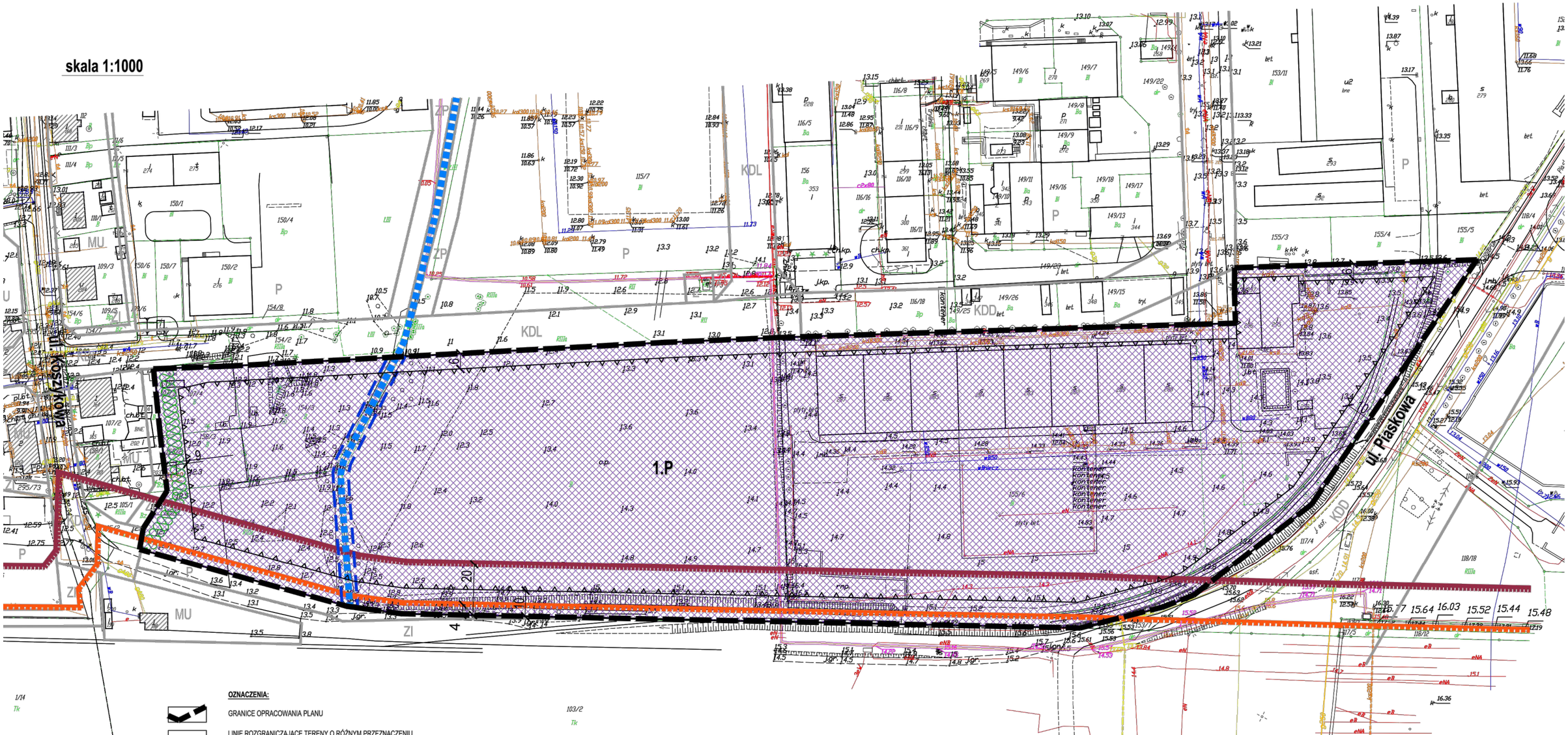
MIASTO MALBORK

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy "PIASKI II" w Malborku uchwalony Uchwałą Nr XXXII/323/2017 Rady Miasta Malborka z dnia 18.05.2017r.

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXXII/323/2017
Rady Miasta Malborka z dn. 18.05.2017r.

0 20 40 60 80 100m

skala 1:1000



OZNACZENIA:

GRANICE OPRACOWANIA PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH, GDZIE:
LICZBY OZNACZAJĄ NUMER KOLEJNY TERENU,
LITERY OZNACZAJĄ PRZEZNACZENIE TERENU:

P - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

WYMAGANA ZIELEŃ IZOLACYJNA

CIEK WODNY

ODCINEK MOŻLIWEGO ORUROWANIA CIEKU

OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

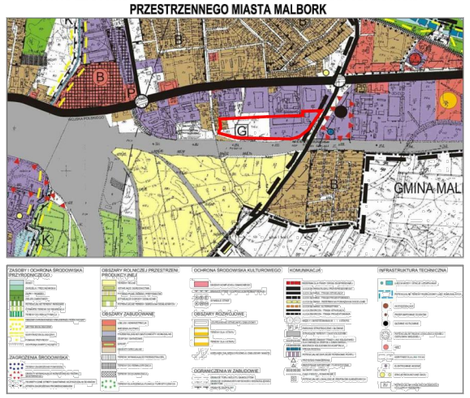
ODLEGŁOŚĆ 4m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

ODLEGŁOŚĆ 20m OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE WRAZ Z OZNACZENIAMI FUNKCJI TERENU W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MALBORK

skala 1:20 000



granice opracowania planu

PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE
"DOM"sp.zo.o.
83-200 Starogard Gdański ul. Kościuszki 34g
tel. 58 56 220 57 e-mail: pprdom@pprdom.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU DZIALNICY PIASKI II W MALBORKU

Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk
członek Izby Urbanistycznej nr ewid. G-006/2002 POIU w Gdańsku
Opracowanie graficzne: mgr inż. arch. Małgorzata Dziewulska

Data opracowania: KWIECIEŃ 2017 R.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/323/2017

Rady Miasta Malborka

z dnia 18 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Malborka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Rada Miasta Malborka
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1.Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 23 stycznia 2017r **.do 21 lutego 2017r.** w siedzibie Urzędu Miasta w Malborku. W dniu **31 stycznia 2017 r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2.Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.): **do 15 marca 2017 r.**

3.W ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi:

1) Uwaga z dn. 24.02.2017r wpływ 23.02.2017r. wniesiona przez Pana Jerzego Tyrko prokurenta

PW TYREX Sp z o.o. Sp. Komandytowa Ul. Krakowska 49, 43-340 Kozy dot. dz. geod. 155/6 obręb 8 przy ul. Piaskowej dot. usunięcia zapisów zawartych w par. 7 ust 6 dot. nakazu zachowania istn elementów zieleni pokazanych na rysunku planu – drzew i grup drzew, szpalerów drzew gdyż uniemożliwia to inwestycje np. w rejonie istniejącej. bocznicy lub w jej sąsiedztwie oraz w pasie uzbrojenia proj. drogi miejskiej;

2) Uwaga z dn. 24.02.2017r wpływ 23.02.2017r. wniesiona przez Pana Jerzego Tyrko prokurenta

PW TYREX Sp z o.o. Sp. Komandytowa Ul. Krakowska 49, 43-340 Kozy, dot. dz. geod. 107, 158/3, 105/4, 154/3, 154/6, 155/6 obr. 8 przy ul. Piaskowej i Koszykowej - uwaga dot. zapisów zawartych w par 11 ust 3 tj. narzucanych poprzez ustalenia planu obowiązków realizacji dodatkowych inwestycji poza obszarem planu, związanych z budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. dróg publicznych. Zapis ten wg autora uwagi zagraża inwestycji wymuszając wielomilionowe nakłady po stronie inwestora.

4. Uwaga nr 1 1 wymieniona w pkt 3 **została przez Burmistrza uwzględniona**, odpowiednio skorygowano tekst projektu uchwały oraz rysunek (usunięto oznaczenie istn. drzewa do zachowania i ochrony) , a projekt przedłożony zgodnie z art. 17 pkt 6 i 13 ustawy pismem RGP.6721.02.AB z dnia 23.03.2017r do ponownych uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku postanowieniem ZN.5150.211.3.2016.JK z dnia 11 kwietnia 2017r uzgodnił projekt skorygowany na skutek uwzględnienia uwagi.

5. Uwaga nr 2 wymieniona w pkt 2 **nie została uwzględniona**, gdyż przesłany pismem RGP.6721.02.AB z dnia 23 marca 2017r przez Burmistrza Miasta Malborka skorygowany projekt miejscowego planu uwzględniający uwagę –nie został uzgodniony przez zarządcę drogi krajowej – Generalna Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad oddział w Gdańsku. GDDKiA w postanowieniu O.GD.Z-3.438.038.2017.AS z dnia 04 kwietnia 2017r nie uzgodniła wykreślenia z ustaleń planu zapisu „*Realizacja inwestycji nie drogowej wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drodze krajowej i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji*". W tej sytuacji **nie jest możliwe uwzględnienie uwagi**.

Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi:

Zgodnie z przepisami ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.) w planie należy obowiązkowo (art. 15 ust 2 pkt 10) określić zasady

modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Rozporządzenie Min. Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. z 2003r Nr 164 poz. 1587) w par. 4 w pkt 9 stanowi iż

9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;

Wymogi prawa oraz treść wniosku zarządcy drogi krajowej (pismo GDDKiA o/Gdańsk z dnia 18.05.2016r, wpływ do UM dn. 25.05.2016r) , a także specyfika zakładanych do realizacji w obszarze planu inwestycji (centrum logistyczne o pow. ok. 20 000m2 – wg wniosku firmy Tyrex z dn. 21.09.2015r będącego podstawą i przyczyną sporządzania planu miejscowego) są uzasadnieniem dla zawartego w projekcie planu miejscowego zapisu w par. 11, w tym dotyczące zasad realizacji powiązań z układem komunikacyjnym, w tym drogą krajową nr 22.

Obie ulice Koszykowa i Piaskowa to drogi gminne, także projektowane wg mpzp z 2007r drogi przylegające do obszaru obecnego planu to drogi projektowane publiczne (oznaczone jako KDD i KDL). Zarządca dróg publicznych, gminnych – Burmistrz Miasta Malborka będzie zatem zobowiązany do zapewnienia odpowiednich warunków przyłączenia inwestora do dróg, gdyż jednym z warunków realizacji inwestycji, otrzymania niezbędnych pozwoleń na budowę jest wymóg wykazania dla analizowanego terenu dostępu do drogi publicznej. Utrzymywanie dróg w należytym stanie technicznym i zapewnianie im prawidłowych warunków technicznych jest bowiem zadaniem publicznym samorządów. Z racji charakteru planowanych w obszarze opracowania planu inwestycji prawidłowa obsługa komunikacyjna jest kluczowa, a nowe funkcje z pewnością zmienią sposób dotychczasowego korzystania z sąsiadujących z obszarem planu dróg, przy czym ani ulica Koszykowa ani ulica Piaskowa w obecnym stanie i przy obecnych skrzyżowaniach z drogą krajowa nie będą w stanie zapewnić właściwej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej. Zgodnie z przepisami art. 16 ustawy o drogach publicznych – budowa lub przebudowa drogi publicznej spowodowane inwestycja niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia; co oznacza obowiązek m. inn. finansowania i wykonania takiego zamierzenia. W myśl art. 16 ust 2 ustawy o drogach szczegółowe warunki budowy lub przebudowy określa umowa cywilnoprawna między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej.

Zapis zamieszczony w planie miejscowym określa jedynie warunki obsługi komunikacyjnej obszaru planu, nie przesądzając o zakresie rzeczowym bądź finansowym ewentualnych dodatkowych inwestycji poza granicami planu. Powinny być one określone umową trójstronną pomiędzy miastem (zarządca dróg miejskich) , zarządcą drogi krajowej 22 a inwestorem. Skutki uchwalenia planu nie powinny bowiem w tym wypadku obciążać wyłącznie miasta. Centrum logistyczne z definicji stanowi punkt styku popytu i podaży usług logistycznych i transportowych, zatem inwestorzy planujący jego budowę muszą liczyć się z tym, iż nie każdy teren nadaje się do realizacji zakładanych funkcji bez jego odpowiedniego przygotowania, a czasem wymaga to także odpowiednich do warunków lokalizacji nakładów finansowych.

Przewodniczący Rady Miasta Malborka

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/323/2017

Rady Miasta Malborka

z dnia 18 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
Rada Miasta Malborka ustala co następuje

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 778, z późn. zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 464 z poźn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.[1])

Rada Miasta Malborka ustala co następuje

W obszarze planu **nie przewiduje się** realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy, nie przewiduje się wydzielania ani budowy dróg publicznych, inwestycje związane z realizacją przyłączy i odcinków sieci infrastruktury technicznej realizowane będą staraniem i kosztem zainteresowanych inwestorów.

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

[1] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, z 2017r poz. 60, poz. 191, poz. 659