

**UCHWAŁA NR L/453/10
RADY MIASTA MALBORK**

z dnia 9 września 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Piaski /Rakowiec/
w Malborku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2003r., z późniejszymi zmianami/ – Rada Miasta Malborka po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, uchwalonego przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr. L/452/10 z dnia 09 września 2010r., uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Piaski /Rakowiec/ w Malborku

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Plan obejmuje obszar w następujących granicach:
 - 1) od strony wschodniej wzdłuż granic administracyjnych miasta Malborka
 - 2) od strony południowej wzdłuż ul. Kasztanowej i granicy miasta Malborka
 - 3) od strony zachodniej wzdłuż ul. Piaskowej oraz ul. Zielenieckiej
 - 4) od strony północnej wzdłuż granic administracyjnych miasta Malborka na rzece Nogat
2. Granice planu określa rysunek planu

§ 2.

1. Integralne części uchwały stanowią
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000
 - 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag do planu
 - 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt. 1, określa niniejsza uchwała

§ 3.

1. Celem ustaleń planu jest
 - 1) stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego
 - 2) ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi
 - 3) ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego
 - 4) zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym
 - 5) ustalenie terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- 8) zasady podziału nieruchomości
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów

§ 5.

1. 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 ust. 1 i 2
- 3) rysunku – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust.1 pkt 1
- 4) 1/Studium – należy przez to rozumieć „Zmianę fragmentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka” uchwaloną przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr L/452/10 z dnia 09 września 2010 r,
- 5) strefie – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem
- 6) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu
 - oznaczenie literowe – określa przeznaczenie terenów
 - oznaczenie literowe z liczbą – oznacza różne warunki zagospodarowania
- 7) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Malborka
- 8) podziale wtórnym działek – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy
- 9) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 30° - 45°
- 10) wskaźniku intensywności netto – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki
- 11) wielkość powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
- 12) minimum powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie
- 13) obiekcie dysharmonizującym krajobraz – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych

- 14) modernizacji – należy przez to rozumieć zmiany obiektu budowlanego na rzecz jego unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą
- 15) rewaloryzacji – należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych
- 16) kondygnacjach – należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną
- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz obciążenia ruchem samochodowym

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU
Rozdział 1.
W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6.

1. Ustala się następujące podstawowe funkcje obszaru planu:

- 1) centralny obszar planu zdominowany jest przez tereny usług produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 2) w północnej części planu tereny usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej oraz tereny zieleni naturalnej związanej z rzeką Nogat
- 3) w południowej części planu tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy wielorodzinnej
- 4) we wschodniej części planu tereny zabudowy usługowej oraz alternatywne tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej /uzależnione od zmiany granicy terenów ograniczonego użytkowania

§ 7.

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak: dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp
4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi
5. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych lub przebudowywanych
6. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów
7. Zasady ustalania linii zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy określa §15 oraz poszczególne paragrafy działu III oraz rysunek planu
8. Tereny użytkowane są wg stanu dotychczasowego, do czasu realizacji funkcji określonych niniejszym planem

§ 8.

1. Ustala się zakaz lokalizowania, na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje

§ 9.

1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania
2. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm
3. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor zobowiązany jest do uwzględnienia prognozy zwiększania uciążliwości i wykonania odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Ustalenia obowiązują także wszystkich następców prawnych

§ 10.

1. Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji
2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi
3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych
4. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdy wg zasad określonych w § 17. Zasada podziału działek została pokazana na rysunku planu. Pokazana zasada może podlegać nieznacznym korektom

Rozdział 2.

W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11.

1. Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref, związanych z zabudową, określa dział III
2. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury
 - 1) wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji łącznie z analizą bezpośredniego otoczenia
 - 2) podstawą określenia charakteru architektury zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej miasta Malborka
 - 3) w obszarze planu na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów i wież telefonii komórkowej z wyjątkiem terenów o symbolu UP
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji nowych ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 1,8 m dla pozostałych terenów
5. Ustala się zakaz realizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych w obrębie stref konserwatorskich z wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów reklamowych firm znajdujących się w ich obrębie, których realizacja wymaga akceptacji właściwego konserwatora zabytków

6. Zabrania się umieszczania przy drodze krajowej lub w jej sąsiedztwie, niezależnie od spełnienia warunków zachowania normatywnej odległości obiektu budowlanego od drogi, wszelkich reklam i urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie, odwracających uwagę lub wprowadzających w błąd uczestników ruchu

Rozdział 3. W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 12.

1. W przypadku uchwalenia przez Radę Miasta gminnego programu opieki nad zabytkami oraz opracowania gminnej ewidencji zabytków, dokumenty te należy uwzględnić w postępowaniu realizacyjnym
2. W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego, w południowej części planu, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, o granicach zgodnych z rysunkiem planu
3. W obrębie terenu jak w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia
 - 1) ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna, układ i charakter zabudowy
 - 2) w zagospodarowaniu terenów objętych strefą, należy uwzględnić historyczne formy zagospodarowania, zaś w przypadku nowej zabudowy należy ją pod względem linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu kształtować w nawiązaniu do tradycji najbliższego sąsiedztwa. W zabudowie tej należy w sposób harmonijny łączyć tradycję ze współczesnością
 - 3) dopuszcza się realizację reklam i szyldów związanych z prowadzoną działalnością usługową
 - 4) wszelkie działania w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej wymagają opinii właściwego konserwatora zabytków
4. Dla ochrony historycznego obiektu techniki, obejmuje się strefą konserwatorską służę Rakowiec, tworzącą łącznie z elektrownią wodną w gminie Malbork - zespół budowli hydrotechnicznych z przełomu XIX i XXw. Wszelkie działania modernizacyjne wymagają opinii właściwego konserwatora zabytków

§ 13.

1. Ochroną obejmuje się strefę korytarza ekologicznego rzeki Nogat, jako przyrodniczy łącznik umożliwiający migrację roślin i zwierząt pomiędzy Obszarami Natura 2000
2. W ramach ochrony jak w ust.1
 - 1) obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu
 - 2) obowiązuje zakaz niekorzystnej ingerencji w środowisko przyrodnicze
 - 3) obowiązuje nakaz ochrony wszystkich elementów przyrody
 - 4) wycinkę drzew i krzewów ogranicza się do zabiegów sanitarnych, do usunięcia sztuk, które stanowią zagrożenia oraz ograniczających melioracyjne prace konserwatorskie /wyłącznie jednostronnie i przemiennie/ jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej
 - 5) przy regulowaniu poziomów wody należy uwzględnić potrzeby fauny i flory
 - 6) obowiązuje nakaz zachowania czystości wód oraz ograniczenia zmiany stosunków wodnych
 - 7) obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich zanieczyszczeń
 - 8) obowiązuje nakaz ochrony skarpy porośniętej roślinnością, oddzielającej tereny zabudowy od terenów zieleni naturalnej i terenów wód powierzchniowych śródlądowych
 - 9) dopuszcza się możliwość urządzenia ścieżek rowerowych i spacerowych, połączonych z terenem służą Rakowiec, bez możliwości wykonywania makroniwelacji
3. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień wg następujących zasad
 - 1) Ochrona obejmuje istniejący w obrębie planu starodrzew
 - 2) Obowiązek ochrony drzew ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu

- 3) W obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew
- 4) W obrębie terenów ochrony konserwatorskiej wycinka starodrzewia wymaga opinii właściwego Konserwatora Zabytków
4. W procesach inwestycyjnych zaleca się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie standardów natężenia dźwięków wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi
5. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne przeciwdziałające zagrożeniom środowiskowym
6. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów z podziałem na frakcję suchą i moką
7. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej zawarte w Rozporządzeniach Ministra Środowiska w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną

§ 14.

1. Ustala się strefę ograniczenia wysokości obiektów jak na rysunku. W obszarze planu obowiązuje uzgodnienie wszelkich obiektów o wysokości powyżej 35 m ze służbami lotnictwa cywilnego i wojskowego
2. Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 9/2003 z dnia 15 maja 2003r. /zmienionym Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 4/2004 z dnia 16 marca 2004r./ obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska Wojskowego w Królewie Malborskim, którego granicę stanowi obwiednia izolacji ekspozycyjnego poziomu dźwięku 83dB. W obszarze ograniczonego użytkowania znajduje się wschodni fragment obszaru planu jak na rysunku
3. Na obszarze jak w pkt. 2 obowiązuje
 - 1) bez względu na funkcję terenu - zakaz lokalizowania następujących nowych obiektów
 - a) wszelkiej zabudowy mieszkaniowej
 - b) obiektów oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej
 - c) innych obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży
 - d) obiektów, których działalność może zwiększyć poziom hałasu w środowisku
 - 2) preferowany sposób korzystania z terenu
 - a) zabudowa budynkami i obiektami niewrażliwymi na uciążliwości akustyczne
 - b) nasadzenia zielenią
 - 3) uwarunkowania dotyczące wymagań technicznych w odniesieniu do budynków są następujące
 - a) budynki znajdujące się w obszarze muszą zapewnić odpowiednią ochronę przebywających w nich osób przed ponadnormatywnymi oddziaływaniami akustycznymi, przede wszystkim poprzez zapewnienie stolarki okiennej o właściwej izolacyjności akustycznej
4. W przypadku zmiany zapisów Rozporządzeń jak w pkt 2 ustalenia pkt 2 i 3 tracą ważność w zakresie, w którym zmiany wprowadzą

§ 15.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne w stosunku do dróg określa dział III oraz rysunek
 - b) linie zabudowy nieokreślone uznaje się jak linie jak dla zabudowy istniejącej, a w przypadku jej braku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi

- c) przy modernizacji i rozbudowie obiektów dopuszcza się zabudowę na granicy własności jeżeli nie zostaną naruszone ustalenia planu, przepisy szczególne oraz interes prawny stron

Rozdział 4. W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 16.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi – na funkcje dróg publicznych
2. Ustala się niżej podane klasy dróg publicznych jak w ust. 1, ich symbole oraz normatywne szerokości pasów drogowych jako podstawę do oznaczeń na rysunku
 - 1) KDGP/G – ulica główna ruchu przyśpieszonego, docelowo ulica główna jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, pas drogowy 25 - 30m, szerokość jezdni 7 m
 - 2) KDZ – ulica zbiorcza, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, pas drogowy 20 -25 m, szerokość jezdni 7 m
 - 3) KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu, pas drogowy 10-12 m, szerokość jezdni 6 m
 - 4) KDW - ulica wewnętrzna, dwa pasy ruchu, pas drogowy 10-12 m, szerokość jezdni 6 m
3. Ustala się niżej podane drogi ruchu pieszo - jezdnego oraz minimalne szerokości pasów drogowych
 - 1) KDpj – ciągi pieszo – jezdnie, pas drogowy – 5,5 m, szerokość jezdni 4,5 m
4. Określa się na rysunku tereny kolejowe, oznaczone symbolem KK, stanowiące obszar zamknięty
5. Ustala się trasę głównej ścieżki rowerowej. Ścieżkę rowerową wzdłuż skarpy nad rzeką Nogat, należy realizować w powiązaniu z systemem tras rowerowych poza obszarem planu. Realizacja ścieżki w ramach ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i urządzonych ciągów spacerowych. Zmiany w przebiegu oraz dodatkowe trasy nie stanowią naruszenia planu
6. Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają realne możliwości realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 7
7. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 6, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron
8. Wykonanie nieokreślonych na rysunku ciągów pieszych, rowerowych, parkingów, miejsc postojowych i wnek przystankowych, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie naruszone zostaną przepisy szczególne oraz interes prawny stron. Usytuowanie elementów zagospodarowania drogi następuje na etapie projektu budowlanego
9. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowo-usługowych, produkcyjnych i usługowych
10. Określone na rysunku linie krawężników jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań mają charakter informacyjny i nie są obligatoryjne
11. W projektach i modernizacji dróg należy obowiązkowo określać przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji, uwzględniając ustalenia § 19 i odpowiednio §§ 20 do 25
12. Na rysunku planu określa się trasę śródlądowej drogi wodnej

§ 17.

1. Zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy określono strzałkami na rysunku
2. Dojazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy
3. Odstępstwo od zasad jak w ust. 2 może nastąpić w sytuacjach szczególnych z uwzględnieniem ust. 4
4. Realizacja dojazdów z ulic wszystkich klas, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi

5. Zasady jak w ust. 1 przedstawione na rysunku strzałkami nie są obligatoryjne. Dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań, jeżeli spełniają ustalenia ust. 4 i nie naruszają przepisów szczególnych oraz interesu stron
6. Plan umożliwi redukcję ilości zjazdów bezpośrednich z ulicy KDG

§ 18.

1. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych w obrębie terenów UC, U, UM, UP, MW i MN. Realizację innych parkingów uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron. Minimalną ilość miejsc postojowych określa dział III
2. Nawierzchnie parkingów należy w maksymalnym stopniu realizować jako ażurowe, dla ograniczenia spływu wód opadowych i dla zapewnienia warunków dla jej gruntowej filtracji
3. Ustalenia jak w ust. 2 nie dotyczą miejsc postojowych narażonych na silne zanieczyszczenia, które wymagają nawierzchni szczelnych
4. Parkingi należy realizować z zielenią towarzyszącą

Rozdział 5. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 19.

1. Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlega procesom modernizacji i uzupełnienia
3. Burmistrz zobowiązany jest do działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 wykonać w oparciu o zapisy niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej podporządkować zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami
6. Pasy drogowe z wyjątkiem drogi KDG są podstawowymi korytarzami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron
7. Sieci infrastruktury w obrębie pasów drogowych KDD i KDL, realizować przeznaczając pas techniczny jezdni na kanalizację, pozostałą część pasów drogowych na inne sieci
8. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu
9. Wyłączenie pasa drogi KDG jak w ust. 6 nie dotyczy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które będą modernizowane z uwzględnieniem projektu przebudowy drogi oraz magistralnych sieci projektowanych, przecinających pas drogowy w uzgodnieniu z zarządcą drogi

§ 20.

1. Zaopatrzenie obszaru planu w wodę realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 19
2. Obejmuje się ochroną ujęcie wód podziemnych, znajdujące się w obszarze planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi
3. Burmistrz określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej

§ 21.

1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 19
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz powiązań z kanalizacją deszczową
3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej
4. Przepompownie należy lokalizować w sposób nie naruszający interesu stron, w obrębie terenów do zabudowy
5. Ustala się, że cały obszar planu włącza się do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przeznacza się do likwidacji wszystkie indywidualne systemy i urządzenia unieszkodliwiania ścieków
6. Ścieki z obiektów produkcyjnych podlegają podczyszczaniu na terenie zakładów przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji miejskiej

§ 22.

1. Odprowadzanie wód deszczowych realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 19
2. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej
4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów, w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem
5. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą kanalizacji deszczowej służącej wyłącznie drodze KDG, jeżeli zarządca drogi nie postanowi inaczej

§ 23.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizować w oparciu o istniejącą sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 19
2. Nowe stacje transformatorowe, jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3
3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo
4. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich całkowitego skablowania z uwzględnieniem pkt 5, 6 i 7
5. Na terenach, w których występują linie 15kV należy w ramach modernizacji wykonać ich skablowanie lub wyznaczyć korytarz techniczny po obrzeżach działki
6. W strefie konserwatorskiej oraz na terenach przeznaczonych do zabudowy: MW, MN, U/Ma, U, obowiązuje realizacja sieci kablowych
7. Wyznacza się korytarze techniczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV, zgodnie z rysunkiem, w obrębie których obowiązuje zakaz realizacji zabudowy na stały pobyt ludzi
8. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych
9. Dopuszcza się realizację linii 110 kV, tam gdzie zostały pokazane korytarze techniczne, wyłącznie jak skablowane

§ 24.

1. W obszarze planu ustala się możliwość korzystania ze zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło opartego o istniejącą kotłownię miejską
2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony powietrza
3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło w tym gaz ziemny
4. Podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny jest istniejąca sieć średniego i niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 19
5. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej zpierścieniowania

§ 25.

1. Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie
3. W obrębie planu dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zabudowy usług produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku symbolem UP
4. W przypadku lokalizowania inwestycji jak w ust.3 należy uzyskać uzgodnienia ze służbami ochrony lotów samolotów

§ 26.

1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miejską plan gospodarki odpadami
3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu /w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów Rokitki, gmina Tczew/

DZIAŁ III.

PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

Rozdział 1.

STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 27.

1. Strefę zabudowy mieszkaniowej tworzą następujące tereny
 - 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 28 do 31

§ 28.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MN na zabudowę mieszkaniową jednorodziną
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z infrastrukturą towarzyszącą
 - 2) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w kierunku podwórza, na warunkach określonych w ust.7
 - 3) dopuszcza się drobne usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i innych, nieuciążliwych i nie kolidujących z funkcją mieszkaniową

- 4) dopuszcza się budowę estetycznych budynków gospodarczych i przybudowanych garaży jednostanowiskowych
3. Ochrona środowiska
- 1) obowiązują zapisy § 13 ust. 3-7
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
- 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej - obowiązują zapisy § 12 ust. 2,3
5. Komunikacja
- 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18,
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego w obrębie działki na 1 dom mieszkalny /dopuszcza się wliczenie garaży w miejsca postojowe/ oraz dodatkowo 1 miejsce na 1 usługę
6. Infrastruktura techniczna
- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
7. Zasady realizacji zabudowy
- 1) linie zabudowy - jak na rysunku planu
- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki
- 4) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe /dla budynków gospodarczych 1 kondygnacja/, maksimum 9,5m do kalenicy
- 5) dachy: wysokie, dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35° - 45°, kalenice ukośnie ustawione do dróg i ulic /z odchyleniem około 12°/ z wyjątkiem sąsiedztwa zabudowy istniejącej, do której należy nawiązać
- 6) pokrycie dachów: dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości
- 7) kolorystyka elewacji: z przewagą kolorów jasnych, pastelowych i stonowanych, dopuszcza się stosowanie kolorowych akcentów ciemniejszych
- 8) rzędna posadzki parteru: 20-50cm ponad teren, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
- 9) dopuszcza się realizację wystawek dachowych, o szerokości do 2/3 szerokości elewacji frontowej /w przypadku zabudowy bliźniaczej o szerokości do 2/3 szerokości elewacji frontowej połowy budynku bliźniaczego/, symetrycznie, z dachem pulpityowym o nachyleniu połaci 10° - 25° /lub dachem wysokim/, sytuowanym minimum 100cm poniżej kalenicy budynku
- 10) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w kierunku podwórza oraz przy szczytach budynków, z cofnięciem frontowej linii zabudowy o 1/3 szerokości budynku
8. Inne
- 1) dopuszcza się wtórny podział działek o powierzchni powyżej 1800m² na działki o powierzchni nie mniejszej niż 900m², pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej, bez naruszenia interesu stron

§ 29.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW1 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
2. Na terenie jak w ust. 1

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacji, zielenią izolacyjną i małą architekturą
- 2) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wraz z infrastrukturą towarzyszącą
3. 1. Ochrona środowiska
 - obowiązują zapisy §13 ust.3-7
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - nie ustala się warunków
5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18, dojazd wyłącznie z ul. Rakowieckiej lub ul. Zielenieckiej
 - 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie /dopuszcza się wliczenie garaży do miejsc postojowych/, minimum 1 miejsca postojowego na 100m² usług, 2,5 miejsca postojowego na 10 pracowników. Parkingi realizować w południowej części działki, wyłączonej z zabudowy na stały pobyt ludzi
6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
7. Zasady realizacji zabudowy
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30% /35% w przypadku zastosowania parkingów podziemnych
 - 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki
 - 4) wysokość zabudowy: 3 - 4 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, maksimum 16m do kalenicy, ścianka kolankowa maksymalnej wysokości 1,2m
 - 5) dachy: wysokie, dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35° - 45° lub dachy płaskie
 - 6) pokrycie dachów: dachy wysokie - pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości, dachy płaskie - wg technologii przyjętego systemu
 - 7) rzędna posadzki parteru: do 150cm ponad teren, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
 - 8) dopuszcza się realizację wystawek dachowych w dachach wysokich, z dachem pulpitowym o nachyleniu połaci 10° - 25° /lub dachem wysokim/
8. Inne
 - 1) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do przestrzeni ogólnodostępnych oraz mieszkań dostosowanych do ich potrzeb. Należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 dodatkowe miejsce na 300m² usług
 - 2) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do przestrzeni ogólnodostępnych oraz mieszkań dostosowanych do ich potrzeb. Należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 dodatkowe miejsce na 300m² usług
 - 3) w zakresie reklam obowiązują ograniczenia określone w §11 ust.6

§ 30.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW2 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

2. Na terenie jak w ust. 1

- 1) funkcją podstawową jest zabudowa mieszkalna wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacji, zielenią izolacyjną i małą architekturą
- 2) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wraz z infrastrukturą towarzyszącą

3. Ochrona środowiska

- obowiązują zapisy §13 ust.3-7

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego

- nie ustala się warunków

5. Komunikacja

- 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie /dopuszcza się wliczenie garaży do miejsc postojowych/, minimum 1 miejsca postojowego na 100m² usług, 2,5 miejsca postojowego na 10 pracowników

6. Infrastruktura techniczna

- 1) przyłącza należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26

7. Zasady realizacji zabudowy

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30% /35% w przypadku zastosowania parkingów podziemnych/
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki
- 4) wysokość zabudowy: 3 - 4 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, maksimum 16m do kalenicy, ścianka kolankowa maksymalnej wysokości 1,2m
- 5) dachy: wysokie, dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35° - 45°
- 6) pokrycie dachów: pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości
- 7) rzędna posadzki parteru: do 150cm ponad teren, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
- 8) dopuszcza się realizację wystawek dachowych, z dachem pulpitowym o nachyleniu połaci 10° - 25° /lub dachem wysokim

8. Inne

- 1) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do przestrzeni ogólnodostępnych oraz mieszkań dostosowanych do ich potrzeb. Należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz 1 dodatkowe miejsce na 300m² usług
- 2) projektowane budynki mieszkaniowe należy izolować zielenią średnią i wysoką od korytarza linii elektroenergetycznej 110kV oraz ciepłociągu

§ 31.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MW3 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

2. Na terenie jak w ust. 1

- 1) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, wielorodzinne, z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy w głąb działki na funkcje usługowe nieuciążliwe, na warunkach określonych w ust.7

- 2) adaptacja na funkcje usługowe może nastąpić wyłącznie za zgodą wspólnoty mieszkaniowej, dla części lub całości budynków
3. Ochrona środowiska
 - obowiązują zapisy §13 ust.3-7
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - nie ustala się warunków
5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18
 - 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie /dopuszcza się wliczenie garaży do miejsc postojowych/, minimum 1 miejsca postojowego na 100m² usług, 2 miejsc postojowych na 10 pracowników
6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
7. Zasady realizacji zabudowy
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%
 - 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki
 - 4) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, maksimum 15m do kalenicy, ścianka kolankowa maksymalnej wysokości 1,2m
 - 5) dachy: wysokie, dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35° - 60°, kalenica równoległa do ulicy
 - 6) pokrycie dachów: pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości
 - 7) rzędna posadzki parteru: do 150cm ponad teren, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
 - 8) dopuszcza się realizację wystawek dachowych, z dachem wysokim o nachyleniu połaci 35 ° -60° lub z dachem pulpityowym, o nachyleniu połaci 10° - 25°
8. Inne
 - 1) w zakresie reklam obowiązują ograniczenia określone w §11 ust.6

Rozdział 2. **STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

§ 32.

1. Strefę zabudowy usługowej tworzą następujące tereny
 - 1) UM - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
 - 2) U - tereny zabudowy usługowej
 - 3) U/Ma - tereny zabudowy usługowej z alternatywą zabudowy mieszkaniowej
 - 4) UC/UP - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², z dopuszczeniem przeznaczenia terenu na rozwój usług produkcyjnych
 - 5) RS - tereny sportu i rekreacji
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 33-39

§ 33.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UM na zabudowę usługowo - mieszkaniową
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) ustala się realizację budynków usługowych wraz z niezbędną komunikacją, infrastrukturą, małą architekturą i zielenią towarzyszącą
 - 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub stanowiących mieszkanie właściciela usługi
 - 3) zaleca się realizację budynków usługowych i zagospodarowanie terenu dla funkcji rekreacyjnych
3. Ochrona środowiska
 - obowiązują zapisy §13 ust.3-7
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - nie ustala się
5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18
 - 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 budynek jednorodzinny /dopuszcza się wliczenie garaży do miejsc postojowych/, minimum 1 miejsca postojowego na 100m² usługi, 2 miejsc postojowych na 10 pracowników
6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
7. Zasady realizacji zabudowy
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 40%
 - 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%
 - 4) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, maksymalnie: 9,5m do kalenicy dla budynków jednorodzinnych, 12,5m dla budynków usługowych
 - 5) dachy: wysokie, dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35° - 45 ° dla budynków jednorodzinnych oraz 10° - 45 ° dla budynków usługowych
 - 6) pokrycie dachów: dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości
 - 7) dopuszcza się realizację wystawek dachowych, z dachem wysokim o nachyleniu połaci 35° - 45° lub dachem pulpitowym o nachyleniu połaci 10° - 25°
 - 8) szerokość frontu działek od strony rzeki Nogat min. 40m
 - 9) wielkość działek dostosowana do rodzaju działalności usługowej, jednak nie mniejsza jak 3000m²
8. Inne
 - 1) obowiązuje ścisłe przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z §9
 - 2) usługi dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych

§ 34.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U1 na zabudowę usługową oraz zamieszkania zbiorowego
2. Na terenie jak w ust. 1

- 1) adaptuje się istniejący budynek zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i rozbudowy
 - 2) dopuszcza się realizację usług z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i innych nie kolidujących z funkcją zamieszkania zbiorowego
3. Ochrona środowiska
- obowiązują zapisy §13 ust.3-7
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
- nie ustala się
5. Komunikacja
- 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18, dojazd wyłącznie w ul. Zielenieckiej
 - 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 pokój hotelowy, minimum 1 miejsca postojowego na 100m² usługi, 2 miejsc postojowych na 10 pracowników
6. Infrastruktura techniczna
- 1) przyłącza należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
7. Zasady realizacji zabudowy
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%
 - 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki
 - 4) wysokość zabudowy: 3 kondygnacje /w tym poddasze użytkowe/, maksimum 15m do kalenicy, ścianka kolankowa maksymalnej wysokości 1,2m
 - 5) dachy: wysokie, dwuspadowe, nachylenie połaci 35° - 50°, kalenica równoległa do ulicy
 - 6) pokrycie dachów: pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości
 - 7) rzędna posadzki parteru: do 150cm ponad teren, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
 - 8) dopuszcza się realizację wystawek dachowych, z dachem wysokim o nachyleniu połaci 35° - 60° lub z dachem pulpitowym, o nachyleniu połaci 10° - 25°
 - 9) dopuszcza się realizację wystawek dachowych, z dachem wysokim o nachyleniu połaci 35° - 60° lub z dachem pulpitowym, o nachyleniu połaci 10° - 25°
8. Inne
- 1) należy zapewnić możliwość dostępu osobom niepełnosprawnym do przestrzeni ogólnodostępnych. Należy przewidzieć miejsca postojowe dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w ilości: 1 miejsce na 1 pokój przeznaczony dla osób niepełnosprawnych oraz 1 dodatkowe miejsce na 500m² usług
 - 2) budynek zamieszkania zbiorowego należy izolować zielenią średnią i wysoką od korytarza linii elektroenergetycznej 110kV oraz sąsiadującej stacji benzynowej
 - 3) w zakresie reklam obowiązują ograniczenia określone w §11 ust.6

§ 35.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U2 na zabudowę usługową
2. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się realizację mieszkania dla właściciela usługi
3. Ochrona środowiska

- obowiązują zapisy §13 ust.3-7
- 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - nie ustala się
- 5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18, dojazdy w/g zasad określonych na rysunku
 - 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego na 100m² usługi, 2 miejsc postojowych na 10 pracowników, 1 miejsce dla mieszkania
- 6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
- 7. Zasady realizacji zabudowy
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 50%
 - 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%
 - 4) wysokość zabudowy: 2-3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10m do kalenicy
 - 5) dachy: wysokie, dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35° - 45°
 - 6) pokrycie dachów: dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości
 - 7) dopuszcza się realizację wystawek dachowych, z dachem wysokim o nachyleniu połaci 35° - 45° lub dachem pulpitowym o nachyleniu połaci 10° - 25°
- 8. Inne
 - 1) obowiązuje ściśle przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z §9
 - 2) zapewnić dostęp do usług dla osób niepełnosprawnych
 - 3) w zakresie reklam obowiązują ograniczenia określone w §11 ust.6

§ 36.

- 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U3 na zabudowę usługową
- 2. Na terenach jak w ust. 1 adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy
- 3. Ochrona środowiska
 - obowiązują zapisy §13 ust.3-7
- 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - nie ustala się
- 5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18
 - 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego na 100m² usługi, 2 miejsc postojowych na 10 pracowników, 1 miejsce na mieszkanie
- 6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
- 7. Zasady realizacji zabudowy
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - na rysunku planu

- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 40%
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%
- 4) wysokość zabudowy: 1-2 kondygnacje, maksimum 10m nad poziomem istniejącego terenu
- 5) dachy: płaskie
- 6) pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych

8. Inne

- 1) dopuszcza się realizację mieszkania, wyłącznie dla właściciela usługi
- 2) należy zapewnić dostęp do usług dla osób niepełnosprawnych
- 3) w zakresie reklam obowiązują ograniczenia określone w §11 ust.6

§ 37.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U/Ma na zabudowę usługową i na alternatywne tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, jednorodzinne, w zabudowie zagrodowej, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy oraz rozbudowy na warunkach określonych w ust.7
 - 2) dopuszcza się budowę estetycznych budynków gospodarczych, związanych z istniejącymi budynkami mieszkalnymi
 - 3) dopuszcza się usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła i innych, nieuciążliwych i nie kolidujących z funkcją mieszkaniową, z wyłączeniem usług jak w §14 ust. 3 pkt 1
 - 4) dopuszcza się lokalizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w przypadku zmiany granicy obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego oraz zmiany przepisów szczególnych jak w §14 ust. 2, 3
3. Ochrona środowiska
 - 1) obowiązują zapisy §14 ust. 2, 3, 4 oraz §13 ust.3 -7
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - nie ustala się warunków
5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18
 - 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 1 miejsca postojowego w obrębie działki na 1 dom mieszkalny /dopuszcza się wliczenie garaży w miejsca postojowe/ , 2 miejsca na 100m² powierzchni usług oraz 2 miejsca na 10 zatrudnionych
6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
7. Zasady realizacji zabudowy
 - 1) linie zabudowy określono na rysunku planu
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 30%, przy minimalnej powierzchni działki 1000m² dla zabudowy jednorodzinnej i 1500 m² dla zabudowy usługowej
 - 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki
 - 4) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe /dla budynków gospodarczych 1 kondygnacja/, maksimum 9,5m do kalenicy
 - 5) dachy: wysokie, dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 35° - 45°

- 6) pokrycie dachów: dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości
 - 7) kolorystyka elewacji: z przewagą kolorów jasnych, pastelowych i stonowanych, dopuszcza się stosowanie kolorowych akcentów ciemniejszych
 - 8) rzędna posadzki parteru: 20-50cm ponad teren, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
 - 9) dopuszcza się realizację wystawek dachowych, z dachem wysokim o nachyleniu połaci 35° - 45° lub dachem pulpitowym o nachyleniu połaci 10° - 25°
8. Inne
- 1) dopuszcza się wtórny podział działek na działki o powierzchni nie mniejszej niż określono w ust.7 pkt 2, pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej, bez naruszenia interesu stron
 - 2) obiekty usługowe dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych
 - 3) w zakresie reklam obowiązują ograniczenia określone w §11 ust.6

§ 38.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UC/UP na zabudowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² z dopuszczeniem przeznaczenia terenu na rozwój usług produkcyjnych
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) dopuszcza się budowę obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zapleczem parkingowym, placem składowym, placem manewrowym, małą architekturą, zielenią izolacyjną itp
 - 2) alternatywnie dopuszcza się realizację usług produkcyjnych i składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą
3. Ochrona środowiska
 - obowiązują zapisy §13 ust.3-7
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - nie ustala się
5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18
 - 2) dojazd - jak na rysunku planu z wykonaniem pasa dla lewoskrętów oraz pasa wyłącznie dla ruchu na drodze KDGP/G
 - 3) w oparciu o prognozę ruchu określić potrzebę wprowadzenia sygnalizacji świetlnej
 - 4) ustala się obowiązek realizacji minimum 5 miejsc postojowych na 100m² powierzchni sprzedaży i biurowej, minimum 1 miejsca postojowego na 4 pracowników
6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
7. Zasady realizacji zabudowy
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
 - 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 40%
 - 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: nie określa się

- 4) wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji, maksimum 15m nad poziomem istniejącego terenu, w przypadku wykorzystania terenu na rozwój usług produkcyjnych dopuszcza się montaż na obiektach instalacji i urządzeń o wysokości do 25m nad poziomem istniejącego terenu
 - 5) dachy: płaskie, jedno-dwuspadowego o nachyleniu do 30°
 - 6) pokrycie dachów: w/g rozwiązań indywidualnych
8. Inne
- 1) zapewnić dostęp do usług dla osób niepełnosprawnych
 - 2) w zakresie reklam obowiązują ograniczenia określone w §11 ust.6

§ 39.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem RS na tereny rekreacji i sportu
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) dopuszcza się realizację i modernizację urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych w tym: boisk oraz placów zabaw wraz z infrastrukturą towarzyszącą, chodnikami, zielenią parkową, małą architekturą
3. Ochrona środowiska
 - 1) obowiązują zapisy § 13 ust. 3-7
4. 1. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - 1) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej - obowiązują zapisy § 12
5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18
6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26

Rozdział 3. STREFA ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ

§ 40.

1. Strefę zabudowy produkcyjnej tworzą następujące tereny
 - 1) UP - tereny usług produkcyjnych i składów w/g zasad określonych w §41

§ 41.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UP na zabudowę usług produkcyjnych i składów
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy, z uwzględnieniem zapisów ust.7
 - 2) dopuszcza się realizację budynków wszystkich rodzajów działalności produkcyjnej, magazynów i składów wraz z infrastrukturą towarzyszącą, komunikacją wewnętrzną, utwardzeniem terenu
3. Ochrona środowiska
 - obowiązują zapisy §13 ust.3-7
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - nie ustala się

5. Komunikacja

- 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18
- 2) ustala się obowiązek realizacji minimum 2 miejsc postojowych na 100m² powierzchni użytkowej obiektów, minimum 1 miejsca postojowego na 4 pracowników

6. Infrastruktura techniczna

- 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26

7. Zasady realizacji zabudowy

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 70%
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15%
- 4) wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji, maksimum 15m nad poziomem istniejącego terenu, dla urządzeń technologicznych wysokość w/g potrzeb z uwzględnieniem ustaleń §14 ust.1
- 5) dachy: dach płaski
- 6) pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych

8. Inne

- 1) obowiązuje ścisłe przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z §9
- 2) dla obiektów o funkcji usługowej zapewnić dostęp dla osób niepełnosprawnych
- 3) w zakresie reklam obowiązują ograniczenia określone w §11 ust.6

Rozdział 4. STREFA ZIELENI I WÓD

§ 42.

1. Strefę zieleni i wód tworzą następujące tereny

- 1) ZI - tereny zieleni izolacyjnej
- 2) ZN - tereny zieleni naturalnej
- 3) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

§ 43.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZI na tereny zieleni izolacyjnej
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) zielen izolacyjną realizować należy na styku kolizyjnych funkcji
 - 2) zielen izolacyjną należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej działania w ciągu całego roku w tym poprzez kompozycje wielopiętrowe
 - 3) przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki szczególnie powodujące stany alergiczne
 - 4) dopuszcza się wykorzystanie terenów, w uzasadnionych przypadkach, na prowadzenie infrastruktury technicznej obok funkcji zieleni izolacyjnej
3. Na terenach zieleni izolacyjnej przy drodze krajowej nr 22 obowiązują ograniczenia dotyczące reklam określone w §11 ust.6

§ 44.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZN na tereny zieleni naturalnej

2. Na terenie jak w ust. 1

- 1) obowiązują zapisy §13
- 2) wyklucza się realizację zabudowy oraz funkcje uzupełniające
- 3) dopuszcza się realizację urządzonych ciągów pieszych i rowerowych na szczycie skarpy, w kierunku śluzy Rakowiec, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i elementami małej architektury jak: kosze parkowe, ławki parkowe, oświetlenie itp

§ 45.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na tereny wód powierzchniowych, śródlądowych

2. Na terenie jak w ust. 1

- 1) obowiązuje maksymalna ochrona czystości wód, wyklucza się odprowadzenie wszelkich zanieczyszczeń, w tym ścieków sanitarnych, nieoczyszczonych wód deszczowych oraz zanieczyszczonych środkami chemicznymi wód z terenów produkcyjnych
3. Przy realizacji ciągów pieszych i rowerowych należy zabezpieczyć warunki na swobodny spływ wód nawalnicowych
4. Na rzece Nogat obowiązuje zabezpieczenie warunków na funkcjonowanie drogi wodnej

Rozdział 5. STREFA KOMUNIKACJI

§ 46.

1. Strefę komunikacji tworzą następujące tereny

- 1) KD - tereny dróg publicznych, w wyznaczonych pasach drogowych
- 2) KDpj - tereny ciągów pieszo-jezdnych, w wyznaczonych pasach drogowych
- 3) KK - tereny zamknięte linii kolejowych, wyłączone z ustaleń planu
- 4) KDU - tereny obsługi pojazdów - stacja benzynowa, wg ustaleń §47

2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 pkt 1 do 3 określają §§ 15 do 18

§ 47.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDU na funkcję obsługi pojazdów - stację benzynową

2. Na terenie jak w ust. 1

- 1) adaptuje się istniejącą stację benzynową z dopuszczeniem jej modernizacji i przebudowy
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych budynków usługowych stacji paliw na warunkach określonych w ust.7, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, komunikacją i małą architekturą

3. Ochrona środowiska

- obowiązują zapisy §13 ust.3-7

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego

- nie ustala się

5. Komunikacja

1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18

2) ilość miejsc postojowych dostosować do potrzeb obsługi podróżnych i pracowników

6. Infrastruktura techniczna

1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26

7. Zasady realizacji zabudowy

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu
- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: maksimum 35%
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%
- 4) wysokość zabudowy: do 2 kondygnacji, maksimum 10m nad poziomem istniejącego terenu
- 5) dachy: dach płaski
- 6) pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych

8. Inne

- 1) obowiązuje ściśle przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z §9
- 2) pomieszczenia usługowe dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych

Rozdział 6. STREFA INFRASTRUKTURY

§ 48.

1. Strefę infrastruktury tworzą następujące tereny

- 1) E - tereny stacji transformatorowych, w obrębie poszczególnych terenów do zabudowy
- 2) GPZ - tereny głównego punktu zasilania elektroenergetycznego
- 3) W - tereny ujęcia wód podziemnych
- 4) WI - tereny służby Rakowiec

2. Zasady powiązań sieciowych terenów jak w ust. 1 określają § 19 oraz § 23

§ 49.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem GPZ na lokalizację głównego punktu zasilania elektroenergetycznego

2. Na terenie jak w ust. 1

- 1) adaptuje się istniejące budynki techniczne z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy
- 2) dopuszcza się realizację budynków technicznych związanych z funkcjonowaniem głównego punktu zasilania elektroenergetycznego
- 3) dopuszcza się modernizację istniejących i budowę nowych elementów infrastruktury technicznej

3. Ochrona środowiska

- nie ustala się

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego

- nie ustala się

5. Komunikacja

- 1) obowiązują zapisy §§ 16 do 18

6. Infrastruktura techniczna

- 1) przyłącza i sieci lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26

7. Zasady realizacji zabudowy

- 1) linie zabudowy - wg obowiązujących norm i przepisów prawnych
- 2) wielkość powierzchni zabudowy działki: nie ustala się
- 3) minimum powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się
- 4) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, maksimum 5m nad poziomem istniejącego terenu
- 5) dachy: dach płaski
- 6) pokrycie dachów: wg rozwiązań indywidualnych

§ 50.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem W na lokalizację ujęcia wód podziemnych
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) dopuszcza się modernizację i przebudowę ujęcia wód podziemnych
 - 2) utrzymuje się teren ochrony bezpośredniej - ochrona zgodnie z przepisami szczególnymi

§ 51.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem WI na lokalizację śluzy Rakowiec
2. Na terenie jak w ust. 1
 - 1) adaptuje się istniejące urządzenia hydrotechniczne z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy
 - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniowo-gospodarczą dla obsługujących śluzę, z dopuszczeniem jej modernizacji i przebudowy
 - 3) dopuszcza się realizację nowych budynków gospodarczo-technicznych, związanych z obsługą śluzy Rakowiec
3. Ochrona środowiska
 - Obowiązują ustalenia §13
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego
 - Obowiązują ustalenia §12 ust.4
5. Komunikacja
 - 1) obowiązują zapisy § 16
6. Infrastruktura techniczna
 - 1) przyłącza lub ich zmianę należy realizować w oparciu o warunki techniczne określone przez gestorów sieci, z uwzględnieniem zapisów §§ 19 do 26
7. Zasady realizacji zabudowy
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy działki: 20%
 - 2) minimum powierzchni biologicznie czynnej: 40%
 - 3) wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, maksimum 6m nad poziomem istniejącego terenu
 - 4) dachy: dach o nachyleniu połaci 10-25°, pulpitowy lub dwuspadowy
 - 5) pokrycie dachów: materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów lub szarości

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 52.

1. W części dotyczącej niniejszego planu tracą moc uchwały
 - 1) Nr XIV/109/2007 Rady Miasta Malborka z dnia 14 września 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Piaski II - rejon ul. Koszykowa-Piaskowa w Malborku /Dz.U. Woj. Pom. Nr 5 poz.124 z dnia 25.01.2008 r.
 - 2) Nr 114/XIV/99 Rady Miasta Malborka z dnia 02 grudnia 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Piaski, rejon ul.Zielenieckiej w Malborku /Dz.U. Woj. Pom. Nr 19 poz.159z dnia 05 marca 2001r./
2. Elementy rysunku poza granicami planu mają charakter postulatyczny - stanowią sugestie i informacje dla opracowywanych, graniczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy

§ 53.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości
 - 1) wszystkie nowe tereny do zabudowy, które w dniu uprawomocnienia niniejszego planu nie posiadały ważnych decyzji ustalenia warunków zabudowy zgodnej z ustaleniami planu lub ważnego pozwolenia na budowę – 30%
 - 2) inne tereny – nie ustala się
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością miasta Malborka lub są przeznaczone na cele publiczne
3. Opłaty pobierane są jednorazowe w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego
4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu

§ 54.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 5 lipca 2007 r., Nr 120, poz. 826/ ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu

1. A. dla tabeli nr 3 załącznika do powyższego Rozporządzenia
 - 1) Lp. 2a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) Lp. 3a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego
 - MW1, MW2, MW3- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U1 - tereny zabudowy usługowej / przeznaczone na zabudowę usługową oraz zamieszkania zbiorowego
 - 3) 3d) Tereny mieszkaniowo-usługowe
 - UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
 - U/Ma- tereny zabudowy usługowej oraz alternatywne tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej
2. B. dla tabeli nr 4 załącznika do powyższego Rozporządzenia
 - 1) Lp. 2a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- MW1, MW2, MW3- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U1 - tereny zabudowy usługowej / przeznaczone na zabudowę usługową oraz zamieszkania zbiorowego

2) 2c) Tereny mieszkaniowo - usługowe

- UM - tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej
- U/Ma- tereny zabudowy usługowej oraz alternatywne tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej

3. C. Pozostałe grupy wg Rozporządzenia nie występują

§ 55.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi

§ 56.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
2. Dla celów publikacji jak w ust. 1 rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały pomniejsza się do formatu A3
3. W postępowaniu realizacyjnym obowiązuje rysunek planu jak w § 2 ust. 1 pkt 1

Przewodniczący Rady
Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Burmistrz Miasta Malborka

Andrzej Rychłowski

Przewodniczący Rady
Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Uzasadnienie do Uchwały Nr L/453/10

Rady Miasta Malbork

z dnia 9 września 2010 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Piaski(Rakowiec) w Malborku, został przygotowany na podstawie uchwały Rady Miasta Malborka nr XXVII/241/08 z dnia 28 sierpnia 2008 r. o przystąpieniu do jego opracowania. Plan wykonano w granicach oraz w zakresie określonym w wyżej wymienionej Uchwale. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. przeprowadzono wymaganą procedurę poprzez publiczne ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania planu, rozpatrzenie wniosków, uzgodnienie i opiniowanie oraz wyłożenie do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie dyskusji publicznej zgłoszono uwagi, o czym informuje załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. W trakcie prac nad planem zostały wykonane następujące opracowania stanowiące uzasadnienie podjętych ustaleń, które stanowią będą materiały wspomagające proces jego realizacji : analiza uwarunkowań, ekofizjografia, prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu był opiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Główni projektanci planu: -dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann status twórcy nr 874/86, uprawnienia budowlane nr 82/70/OL, uprawnienia urbanistyczne nr 537/88 jest członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów, nr wpisu: G-079/2002 -mgr inż.arch. Krzysztof Hoffmann jest członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów, nr wpisu: G-219/2006 – spełniając wymóg formalny określony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan tworzy podstawy do zmian jakościowych w zakresie ładu przestrzennego dla części dzielnicy Piaski (Rakowiec), porządkuje tereny istniejącej zabudowy i określa nowe z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków do planu oraz terenów będących we władaniu miasta. Efektem funkcjonowania planu będzie stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju oraz ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi, interesem publicznym i prawny ma także ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego. Powyższe informacje uzasadniają wniesienie uchwały pod obrady Rady Miasta Malborka z wnioskiem o jej przyjęcie.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr L/453/10

Rady Miasta Malbork

z dnia 9 września 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

RYS-POMNIEJSZONY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr L/453/10
Rady Miasta Malbork
z dnia 9 września 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Malborka obszaru dzielnicy Piaski(Rakowiec)**

1. M.P.Z.P. miasta Malborka obszar dzielnicy Piaski (Rakowiec) wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 10 maja 2010 do 31 maja 2010 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Malborku
2. 1.Termin składania uwag zgodnie z art.17 pkt 11 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku /Dz.U. Nr 80 poz. 717/ minął w dniu 15 czerwca 2010
3. W ustawowym terminie złożono następujące uwagi do planu, w trakcie dyskusji publicznej
 - nie wpłynęła żadna uwaga
4. W terminie do zgłaszania uwag po wyłożeniu wpłynęły następujące uwagi
 - uwaga nr 1, zgłaszający Leier-Malbork sp. z o.o. pismo z datą 07.06.2010, wpłynęło 09.06.2010 r
 - reść uwagi: wnosi się o zmiany następujących części tekstu planu, dotyczącej: - § 37 ust.8, pkt.3 i §38 ust.8, pkt.2 – określić ograniczenia w zakresie reklam, tzn. jako strefę wyłączoną z możliwości umieszczania reklam określić szerokość pasa drogowego, - §38 ust.7, pkt.3 – nie określać minimum pow. biologicznie czynnej pkt.4 – wysokość zabudowy:do 3 kondygnacji, maksimum 15 m nad poziomem istniejącego terenu, w przypadku wykorzystania terenu na rozwój usług produkcyjnych dopuszcza się montaż na obiektach instalacji i urządzeń o wysokości do 25 m nad poziomem istniejącego terenu pkt.5 – dachy: płaskie, jedno-dwuspadowe o pochyleniu do 30°
 - Rozstrzygnięcie
 - - § 37 ust.8, pkt.3 i §38 ust.8, pkt.2 wprowadzają zakaz instalacji reklam odbijających światło zgodnie z §11 ust.6, nie ma natomiast zakazu realizacji reklam prowadzonych działalności, takie zapisy podyktowane są przez zarządcę drogi GDDKiA, zapisy pozostają bez zmian - wprowadza się następujące zapisy w §38 ust.7, pkt.3 - minimum pow. biologicznie czynnej – nie określa się - wprowadza się następujące zapisy w §38 ust.7, pkt.4 - wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji, maksimum 15 m nad poziomem istniejącego terenu, w przypadku wykorzystania terenu na rozwój usług produkcyjnych dopuszcza się montaż na obiektach instalacji i urządzeń o wysokości do 25 m nad poziomem istniejącego terenu - wprowadza się następujące zapisy w §38 ust.7, pkt.5 - dachy: płaskie, jedno-dwuspadowe o pochyleniu do 30°
5. Rada Miasta Malborka rozstrzygnięcia jak w pkt. 3 i 4 akceptuje

Przewodniczący Rady
Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, w stosunku do terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, obszar dzielnicy Piaski(Rakowiec)

1. Zakres zadań

1) Skutkiem uchwalenia planu, w zakresie zadań własnych gminy ustala się co następuje

a) wykonanie ulic i zjazdów dla następujących odcinków

- przebudowa wjazdu z Al. Wojska Polskiego do ulicy Rakowiec –KDD
- odcinek drogi przy zabudowie U/Ma w rejonie ulicy Rakowiec – KDD
- odcinka drogi od ul. Rakowieckiej wzdłuż Al. Wojska Polskiego – KDD
- odcinka drogi przy projektowanych terenach MW2-KDD

2. Rozstrzygnięcie

- 1) budowę ulic jak w pkt.1 zgodnie z zaleceniami „Prognozy skutków finansowych”
- 2) udział środków budżetowych dla zadań jak w pkt.1 należy włączyć do programu wieloletniego z określeniem etapowania realizacji wg realnych możliwości miasta
- 3) uznaje się działania na rzecz pełnego zagospodarowania terenów objętych planem za gospodarczo uzasadnione
- 4) należy podjąć działania na rzecz pozyskania partnerów do realizacji zadań inwestycyjnych oraz środków pomocowych

Przewodniczący Rady
Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski