

U C H W A Ł A Nr 188/XXV/2004

Rady Miasta Malborka

z dnia 08 lipca 2004r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Al. Wojska Polskiego, Dalekiej, Dąbrowskiego, Toruńskiej i Andersa w dzielnicy Piaski.

Na podstawie art. 18, ust. 5, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późniejszymi zmianami/ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717/ – Rada Miasta Malborka po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, uchwalonego przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr 123/XXIII/96 z dnia 28.03.1996 r. uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Al. Wojska Polskiego, Dalekiej, Dąbrowskiego, Toruńskiej i Andersa.

D Z I A Ł I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Plan obejmuje obszar w następujących granicach:

- od południa granica pasa drogi krajowej nr 22 w ciągu ul. Al. Wojska Polskiego,
- od zachodu zewnętrzna granica pasa drogowego ul. Andersa wraz z fragmentem zespołu garażowego i zieleni,
- od północy zewnętrzna granica pasa drogowego ulicy Toruńskiej,
- od wschodu zewnętrzna granica zabudowy usługowo – mieszkaniowej wzdłuż ulicy Dalekiej łącznie z ulicą dojazdową.

2. Granice planu określa rysunek planu.

§ 2

1. Integralne części uchwały stanowią:

- 1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 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

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 i usługowymi,
- 3/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1/ przeznaczenie poszczególnych terenów i ich podziału oraz zasady ich zagospodarowania,
- 2/ określenie terenów dla celów publicznych,
- 3/ określenie zasad kształtowania i ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 5

Ilkroć 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 ust1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka” uchwalone przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr 123/XXIII/96 z dnia 28.03.1996 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 miasta 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 połąci 30° - 45°
- 10/ **wskaźniku intensywności netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki,
- 11/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy na działce,
- 12/ **wielkości 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.

D Z I A Ł II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1

W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru planu:

- 1/ w części centralnej obszaru planu dominują funkcje produkcyjne i składowe,
- 2/ na zachód od Kanału Ulgi przewaga zabudowy jednorodzinnej, na południe od tej zabudowy tereny sportu i usług,
- 3/ wzdłuż al. Wojska Polskiego na terenie byłych koszar dominacja funkcji oświaty i usług,
- 4/ na wschód od ulicy Dalekiej funkcje usługowo – mieszkaniowe.

§ 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. Linie zabudowy określa § 18 oraz zapisy w poszczególnych paragrafach działu III.

§ 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko,** wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami.

§ 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 5.
3. 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.
4. Zmiana w/g ust. 3 może być wstrzymana, jeżeli nastąpi stosowne powiększenie obszaru własności i użytkowania lub zostaną wykonane za porozumieniem stron ekrany izolujące gwarantujące spełnienie ustaleń ust. 1.
5. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
6. Działania jak w ust. 5 powinny polegać na wykonaniu ekranów technicznych lub ekranów z zielenią oraz zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
7. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 5 i 6 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi.

§ 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi,** których przebiegi przedstawione są na rysunku.
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne wymagające ustalenia nowych granic ewidencyjnych, oznaczone są liniami przerywanymi.

4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 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.
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i mogą podlegać korektom. Korekty granic nie mogą ograniczać wielkości działek określonych w dziale III.
6. Podziały terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdu wg zasad określonych na rysunku.

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 lub modernizacji, łącznie z analizą otoczenia,
 - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej z dzielnicy Piaski,
 - 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych,
 - 4/ w strefach konserwatorskich obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3,
 - 5/ w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów i kominów o wysokości powyżej 30 m ponad poziom terenu bez zgody Szefostwa Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych, wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych.
5. Ustala się następujące zasady realizacji reklam:
 - 1/ tablice i urządzenia reklamowe mogą być realizowane wyłącznie poza granicami pasów drogowych i jedynie w tych strefach funkcjonalnych, w których są dopuszczane ustaleniami rozdziału III,
 - 2/ reklamy należy wielkością i charakterem dostosować do architektury domów znajdujących się w ich tle,
 - 3/ tablice i urządzenia reklamowe nie mogą zasłaniać i zaciemniać terenów i obiektów bez zgody zainteresowanej strony,
 - 4/ reklamy należy projektować łącznie z projektem budowlanym nowego obiektu, jeżeli wiąże się z jego funkcją.

ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 12

Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:

- 1/ historyczna zabudowa związana z pierwotnym zagospodarowaniem rolniczym przy al. Wojska Polskiego objęta ścisłą ochroną,
- 2/ zabudowa byłych koszar składająca się z budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i magazynów objętych procesem rewitalizacji,

3/ historyczny Kanał Ulgi i jego bezpośrednie otoczenie.

§ 13

1. **Ustala się ścisłą ochronę konserwatorską następujących obiektów mieszkalnych:**
 - 1/ budynek drewniany z końca XIX w. przy al. Wojska Polskiego nr 505 na dz. 143/3,
 - 2/ budynek murowany z lat 20-tych XX w. przy al. Wojska Polskiego nr 506 na dz. 143/3.
2. Obiekty jak w ust. 1 obejmuje się ochroną łącznie z ich otoczeniem.
3. Budynki należy poddać rewaloryzacji z zachowaniem historycznej formy i skali.
4. W stosunku do obiektów jak w ust. 1 obowiązuje ochrona wszystkich elementów historycznego zagospodarowania oraz wszystkich historycznych elementów architektury jak charakter dachu, układ kalenicy, wysokość okapu, pokrycie, otwory drzwiowe i okienne, faktura elewacji i kolorystyka oraz elementy małej architektury.
5. Budynki realizowane w sąsiedztwie obiektów jak w ust. 1, należy charakterem architektury dostosować do cech zabudowy historycznej.
6. Wszelkie działania naruszające stan istniejący obiektów jak w ust. 1 wymaga uzgodnień i decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

§ 14

1. **Ustala się obszar przeznaczony do rewaloryzacji**, stanowiący strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej, obejmujący teren byłych koszar.
2. W obszarze jak w ust. 1 znajdują się obiekty mieszkalne, gospodarcze, garażowe i magazynowe.
3. W ramach rewaloryzacji należy dążyć do zachowania w maksymalnym stopniu historycznych cech zabudowy w tym ich tradycyjnej formy, charakteru dachów, układu kalenicy, wysokości budynków, stosowanych materiałów oraz detali architektonicznych.
4. W przypadku złego stanu technicznego budynków dopuszcza się ich rozbiórkę, po wykonaniu pełnej inwentaryzacji dla celów dokumentacyjnych oraz dla uwzględnienia ich formy przy projektowaniu nowej zabudowy.
5. Wszystkie działania wymagają opinii Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 15

1. **Ustala się korytarz ekologiczny wzdłuż Kanału Ulgi.**
2. Korytarz ekologiczny pełni funkcje hydrologiczne, biologiczne i klimatyczne.
3. W korytarzu ekologicznym należy zapewnić korzystne warunki dla przemieszczania się różnych elementów przyrody.

ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 16

1. **Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem KK, KKa, KKb, KKc**, – na funkcje bocznic kolejowej z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Skrzyżowania linii jak w pkt 1 z drogami ustala się w jednym poziomie, z organizacją zabezpieczeń zgodnych z przepisami szczególnymi.
3. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków w odległości 20 m od osi głównego toru i 10 m od granicy terenu kolejowego. W przypadku likwidacji bocznic ustalenie przestaje obowiązywać.
4. W pasach zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych w odległości mniejszej jak 15 m od osi najbliższego toru, zabrania się sadzenia drzew i krzewów.
5. W przypadku likwidacji bocznic kolejowej lub jej odgałęzień do zakładów ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1/ KK -na zielen izolacyjną ZPI,
- 2/ KKa -na funkcje usługowo – produkcyjne UP,
- 3/ KKb -na funkcje produkcyjne i składowe P,
- 4/ KKc -na funkcje usługowo – mieszkaniowe UMN3.

§ 17

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi** – na funkcje dróg publicznych.
2. Ustala się niżej podane klasy dróg, ich symbole oraz niezbędne szerokości pasów drogowych:
 - 1/ KDZ – ulica zbiorcza, dwa pasy ruchu,
pas drogowy – 20 m,
 - 2/ KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu,
pas drogowy – 12 m,
 - 3/ KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu,
pas drogowy – min. 10 m,
3. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KDW** na funkcje ulic dojazdowych wewnętrznych, dwa pasy ruchu lub jeden pas ruchu, pas drogowy min. 10 m, dla jednego pasa ruchu min. 6 m.
4. Ustalane na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 5.
5. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 4, jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.
6. Określone na rysunku linie krawężników jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań mają charakter informacyjny i nie są obligatoryjne.
7. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi na pasach ulic lokalnych i dojazdowych mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych.
8. Ulice dojazdowe wewnętrzne stanowią własność lub współwłasność zainteresowanych stron. W sytuacji szczególnej związanej z zabezpieczeniem interesu wielu stron, ulice KDW mogą stanowić własność miasta.
9. Ustala się ciąg pieszy oznaczony symbolem KDp, jako ciąg publiczny obsługujący zespół obiektów usługowych.
10. Ustala się, że w ulicy Dalekiej klasy KDZ część wschodnia pasa drogowego stanowić będzie korytarz infrastruktury technicznej, w obrębie którego części wolne przeznacza się na zielen.

§ 18

1. **Ustala się podstawę do określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy** liczonych od krawężnika jezdni, dla poszczególnych klas ulic:
 - 1/ ulica główna KDGP – 10 m,
 - 2/ ulica zbiorcza KDZ – 8 m,
 - 3/ ulica lokalna KDL – 5 m,
 - 4/ ulica dojazdowa KDD, KDW – 4 m.
2. W oparciu o ustalenia jak w ust. 1 określa się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu.
3. Realizację zabudowy wzdłuż drogi krajowej KDGP, położonej w południowej części obszaru planu, należy poprzedzić oceną prognozowanego hałasu emitowanego przez ruch pojazdów, zwiększając stosownie do jej wyników nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu.
4. Inwestorowi przysługuje prawo realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami ust. 2, w odległości mniejszej od wynikającej z ust. 3, pod warunkiem wykonania na swój koszt zabezpieczeń jak w § 9 ust. 5 i 6, przy czym obowiązek ten spoczywa także na następcach prawnych.

§ 19

1. **Ustala się na rysunku zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**
2. Dojazdy określone są strzałkami.
3. Oznaczone dojazdy mogą ulegać korektom, pod warunkiem nie ograniczenia ich funkcji i za zgodą zainteresowanych stron oraz bez prawa powiązania z inną ulicą.
4. W sprawach jak w ust. 3 strony zobowiązane są wzajemnie do współdziałania.
5. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu.
6. Realizację dojazdów na kierunkach nieokreślonych na rysunku, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

§ 20

1. **Ustala się trasę głównej ścieżki pieszo – rowerowej obszaru planu jak na rysunku.**
2. Ścieżka w obrębie planu prowadzona jest na terenie zieleni urządzonej, wzdłuż Kanalu Ulgi.
3. Uszczegółowienie trasy należy dokonać przy opracowaniu projektu zagospodarowania zieleni urządzonej.
4. **Ustala się obwodowy układ ścieżek rowerowych obszaru planu jak na rysunku.**
5. Ustalenia ust. 4 określają zasady, w trakcie procesu realizacyjnego należy ustalić optymalne rozwiązania w zakresie typu ścieżki jedno lub dwukierunkowa oraz wybór strony ulicy w stosunku do jezdni dla ścieżek dwukierunkowych.

§ 21

1. **Ustala się przesądzone lokalizacje obiektów mostowych jak na rysunku.**
2. Realizacja nowych obiektów mostowych nie określonych na rysunku nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 22

1. **Ustala się lokalizację parkingów, oznaczonych symbolem KDP.**
2. Realizację innych parkingów uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.
3. Ustalone parkingi pełnią funkcje publiczne i obsługują następujące tereny:
 - 1/ KDP1 – zespół szkół,
 - 2/ KDP2 – zespół obiektów usługowych i usług produkcyjnych,
 - 3/ KDP3 – tereny sportowe zespołu szkół oraz tereny mieszkaniowo – usługowe,
 - 4/ KDP4 – ogrody działkowe.
4. W obrębie parkingów obowiązuje zakaz realizacji garaży. Dopuszcza się parterowe obiekty usługowe handlowo – gastronomiczne o maksymalnej powierzchni użytkowej 60 m² spełniające ustalenia § 11 ust. 2.

§ 23

1. **Ustala się lokalizację garaży, oznaczonych symbolem KUG.**
2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą istniejącego zespołu garaży parterowych.
3. Zespół podlega modernizacji, którą należy przeprowadzić w oparciu o wspólny projekt.

ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 24

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**

2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonywane dla kolejnych etapów realizacji planu.
3. Burmistrz inicjuje 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 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium”, projekt planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe są podstawowym korytarzem infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu. Uzupełnieniem są pasy zieleni izolacyjnej.
7. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

§ 25

1. **Podstawą zaopatrzenia obszaru planu w wodę** jest istniejąca sieć magistralna i rozdzielcza z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 24.
2. W ramach rozbudowy należy dążyć do wyposażenia terenów projektowanych do realizacji w sprawny system zaopatrzenia w wodę.
3. W celu realizacji jezdni w ulicy Gen. Andersa należy rozwiązać sposób zabezpieczenia istniejącego wodociągu lub dokonać jego przełożenia.
4. Burmistrz określi źródło czystej wody, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej dla obszaru planu.
5. Ustala się zasadę wymiany sieci z rur azbestowo – cementowych na przewody bezpieczne dla zdrowia ludzi.

§ 26

1. **Podstawą odprowadzenia ścieków sanitarnych** jest istniejąca sieć grawitacyjna i ciśnieniowa z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 24.
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz powiązania z kanalizacją deszczową.
3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.
4. Ustala się lokalizację przepompowni ścieków nad Kanałem Ulgi dla potrzeb terenów mieszkaniowych.
5. Inne przepompownie należy lokalizować w obrębie terenów produkcyjnych i składowych lub w pasach zieleni.
6. Ustala się, że cały obszar planu włącza się do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, likwidując wszystkie indywidualne systemy i urządzenia unieszkodliwiania ścieków.

§ 27

1. **Podstawą odprowadzania wód deszczowych** jest istniejąca sieć kanalizacji deszczowej z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 24.
2. Odbiornikiem wód deszczowych z obszaru planu jest Kanał Ulgi.
3. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażać w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
4. Na terenach obiektów produkcyjnych i transportowych, składów materiałów budowlanych i chemicznych oraz paliw, ustala się obowiązek realizacji urządzeń podczyszczających ścieki deszczowe, niezależnie od realizacji ustaleń jak w ust. 3.

5. 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.
6. Ustalenia jak w ust. 5 nie dotyczą terenów jak w ust. 4 w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem.

§ 28

1. **Podstawą zaopatrzenia w energię elektryczną** jest istniejąca sieć wysokiego i niskiego napięcia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 24.
2. Adaptuje się istniejące w obszarze planu stacje transformatorowe i ustala się lokalizację nowej stacji kontenerowej w zespole szkół. Określenie szczegółowych granic działki należy dokonać w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu zespołu szkół.
3. Dalsze nowe stacje 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. 4.
4. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 3, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca ekspozowane widokowo.
5. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich całkowitego skablowania.
6. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wodnych oraz elektrowni wiatrowych.

§ 29

1. **Podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny** jest istniejąca sieć średniego i niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy w/g zasad określonych w § 24.
2. Adaptuje się istniejące stacje redukcyjno – pomiarowe II – go stopnia przy ul. Dalekiej.
3. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej zpierścieniowania.
4. Ustala się preferencje dla wykorzystania gazu ziemnego dla celów grzewczych.

§ 30

1. **W obszarze planu ustala się możliwość korzystania ze zcentralizowany system zaopatrzenia w ciepło** opartego o istniejącą magistralę ciepłowniczą.
2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony powietrza.
3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło.

§ 31

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. Modernizację i rozbudowę sieci, wyłącznie jako kablowej, należy prowadzić wg zasad określonych w § 24.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 32

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miasta plan gospodarki odpadami.

3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu.

DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

ROZDZIAŁ 1 STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 33

1. **Strefę zabudowy mieszkaniowej** tworzą następujące tereny:
 - 1/ MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - 2/ MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 34 do 35.

§ 34

1. **Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem MN na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.**
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy zespołu zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ul. Gen. Andersa i Kanałem Ulgi.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 nie dopuszcza się funkcji uzupełniających wymagających realizacji oddzielnej zabudowy.
4. W zabudowie jednorodzinnej jak w ust. 1 dopuszcza się funkcje usługowe o charakterze domowego rzemiosła, biurowym i medycznym pod warunkiem realizacji na działce minimum dwóch miejsc postojowych.
5. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ minimalna powierzchnia działek na terenach niezabudowanych 600 do 800 m² z tolerancją $\pm 10\%$,
 - 2/ wtórny podział działek określonych na rysunku nie może być podstawą do lokalizowania nowych budynków, jeżeli działki z podziału nie osiągną minimum powierzchni jak w pkt. 1,
 - 3/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,4,
 - 4/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 40%,
 - 5/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% wielkości działki,
 - 6/ obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 7/ wysokość budynków dwie lub trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe lub piętro,
 - 8/ obowiązuje zakaz realizacji na działkach dodatkowych budynków poza budynkiem podstawowym,
 - 9/ dachy wysokie, symetryczne, nachylenie połaci 40°- 45°, z wykonaniem okapów 60-100 cm, dopuszcza się realizację dachów kopertowych lub wielospadowych o spadkach 20°- 30°,
 - 10/ ustawienie kalenicy dachów równoległe do ulicy,
 - 11/ pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązu lub szarości,
 - 12/ rzędne posadzek parterów 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku.
6. W obrębie ulic obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na cztery domy jednorodzinne niezależnie od jednego miejsca postojowego na każdej działce.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie budowy, modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z zakazem stosowania źródeł ciepła nie spełniających norm ochrony środowiska.
9. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.

§ 35

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MNU na zabudowę mieszkaniowo – usługową.**
2. Tereny jak w ust. 1 położone są przy zbiegu Al. Wojska Polskiego i ul. Andersa.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą oraz różne formy usług nieuciążliwych, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym.
4. Ustala się następujące formy dla nowej zabudowy w zależności od wielkości działek:
 - 1/ działki do 800 m² – zabudowa jednorodzinna połączona z funkcjami usługowymi w jednym budynku,
 - 2/ działki powyżej 800 m² – zabudowa jednorodzinna oraz funkcje usługowe w oddzielnych budynkach.
5. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej bez usług na działkach 500-600 m² oraz wyłącznie zabudowy usługowej na działkach powyżej 800 m², pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 3. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową.
6. Dojazdy wyłącznie od strony ulicy dojazdowej KDD.
7. W stosunku do budynków przy al. Wojska Polskiego nr 505 i 506 obowiązują ustalenia § 13.
8. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek na terenach jak w ust. 1:**
 - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,5,
 - 2/ maksimum zabudowy działki – 30%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 50%,
 - 4/ nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku,
 - 5/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe,
 - 6/ rzędne posadzek parterów 20 – 80 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
 - 7/ dopuszcza się wtórny podział działek określonych na rysunku pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 4 i 5.
9. Na budynkach obowiązują dachy wysokie symetryczne, nachylenie połaci 40°-45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60-100 cm, ustawienie kalenicy równoległe do ulicy KDD, pokrycie dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w matowych odcieniach czerwieni, brązów i szarości. W sąsiedztwie budynków jak w ust. 7 obowiązuje nawiązanie do cech ich architektury i ustawienia kalenicy.
10. W obrębie zespołu zabudowy obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na dom jednorodzinny i minimum 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej usług.
11. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie budowy, modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
12. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych, bezpiecznych dla środowiska z możliwością wykorzystania kolektora ciepłowniczego.
13. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego w odległości minimum 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22 z wyłączeniem terenów związanych z otoczeniem budynków określonych w ust. 7, w których obowiązuje zakaz ustawiania reklam.

ROZDZIAŁ 2

STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 36

1. **Strefę zabudowy usługowej tworzą następujące tereny:**

- 1/ U – tereny zabudowy usługowej,
 - 2/ UMN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - 3/ UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej,
 - 4/ UO – teren oświaty,
 - 5/ US – teren sportu i rekreacji.
2. Zabudowa usługowa występuje uzupełniająco na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz równorzędnie na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
 3. Zasada zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 37 do 45.

§ 37

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem U1 na zabudowę usługową.**
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się wzdłuż al. Wojska Polskiego.
3. Tereny jak w ust. 1 dotyczą różnych funkcji usługowych oraz handlu i administracji.
4. Adaptuje się istniejącą zabudowę na terenach jak w ust. 2, dopuszczając jej modernizację i przebudowę w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem ustaleń § 14. Ustala się zakaz zmiany obrysu zewnętrznego budynków, z wyjątkiem potrzeb w zakresie realizacji przedsięwzięć wejściowych oraz elementów instalacji technologicznych, jeżeli nie naruszy to interesu stron oraz obowiązujących przepisów szczególnych.
5. Dopuszcza się realizację uzupełniającej funkcji mieszkaniowej w istniejących budynkach przy ul. Aleja Wojska Polskiego pod następującymi warunkami:
 - 1/ wykonanie pełnej ochrony akustycznej ścian i okien w dostosowaniu do hałasu otoczenia,
 - 2/ wykonanie minimum 1 miejsca postojowego na mieszkanie z dojazdem z ulicy KDW,
 - 3/ spełnienie wszystkich wymagań warunków technicznych dla zabudowy mieszkaniowej.
6. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów jak w ust. 1 :**
 - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 1,5 ,
 - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 80%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 10%,
 - 4/ rzędne posadzek parterów według stanu istniejącego z realizacją urządzeń gwarantujących dostęp dla osób niepełnosprawnych,
 - 5/ dojazd do budynków wyłącznie od strony ulicy dojazdowej.
7. W obrębie zabudowy jak w ust. 1 obowiązuje wydzielenie minimum jednego miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług. Teren obsługuje dodatkowo parking o symbolu KDP2.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych lub z przyłączem do istniejącej magistrali ciepłowniczej.
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego, w odległości minimum 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22.
11. W całym zespole należy zapewnić ochronę starodrzewia.

§ 38

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U2 na zabudowę usługową.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się przy zbiegu ulic Dalekiej i al. Wojska Polskiego.
3. Teren jak w ust. 1 przeznacza się w pierwszej kolejności na powiększenie terenu znajdującej się w sąsiedztwie szkoły, w drugiej kolejności na obiekt handlu detalicznego, drobnych usług rzemieślniczych oraz administracji. Dopuszcza się realizację parkingu dla potrzeb szkoły z dojazdem wyłącznie od strony ul. Dalekiej ulicą KDD.
4. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu jak w ust. 1:**
 - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 1,2,

- 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 60%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - 4/ obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku,
 - 5/ rzędna posadzki parteru 0,2 m od średniej rzędnej terenu w obrębie budynku z wykonaniem pochylni dla osób niepełnosprawnych,
 - 6/ dojazd wyłącznie od ulicy dojazdowej, połączonej z ulicą Daleką,
 - 7/ w obrębie działki wydzielić minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 8/ wysokość zabudowy dwie kondygnacje, dach wg rozwiązań indywidualnych z prawem realizacji poddasza użytkowego jako dodatkowej kondygnacji.
5. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii,
 należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
 W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych lub z przyłączem do istniejącej magistrali ciepłowniczej.
7. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego w odległości minimum 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22, jeżeli teren nie będzie przeznaczony na powiększenie terenu szkoły.

§ 39

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UMN1 na zabudowę usługowo – mieszkaniową.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się przy zbiegu ulic Gen. Andersa i al. Wojska Polskiego.
3. Ustala się adaptację istniejącej funkcji z obowiązkiem modernizacji istniejącej zabudowy i likwidacją wszystkich elementów dysharmonizujących krajobraz miasta.
4. **Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:**
 - 1/ granice terenu jak w stanie istniejącym z wyjątkiem granicy z pasem drogowym ul. Gen. Andersa,
 - 2/ linie zabudowy jak na rysunku,
 - 3/ w ramach modernizacji całej parterowej zabudowy, należy wprowadzić na zasadniczej części dach wysoki o spadkach 40° - 45° symetryczny, dwuspadowy z kalenicą równoległą do al. Wojska Polskiego, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 4/ wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - 5/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 50%,
 - 6/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 30% wielkości działki,
 - 7/ rzędne posadzek parterów około 0,2 od średniej rzędnej terenu,
 - 8/ dopuszczalne funkcje handel detaliczny i gastronomia,
 - 9/ na działce zabezpieczyć minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.
5. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych lub poprzez przyłącze do istniejącej magistrali ciepłowniczej.
7. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów poza obrębem pasa drogowego, w odległości minimum 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22.

§ 40

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UMN2 na zabudowę usługowo – mieszkaniową.**
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się wzdłuż wschodniej strony ul. Dalekiej.
3. Wiodącą funkcją terenów jak w ust. 1 są różnorodne usługi nie kolizyjne z funkcją mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją uzupełniającą. Na funkcje wydzielone ustala się teren UMN2/1 dla usług medycznych, alternatywnie z mieszkaniem lekarza oraz UMN2/2 na adaptowaną funkcję mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem uzupełniająco usług biurowych.
4. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się samodzielne działki zabudowy usługowej o powierzchni minimum 1000 m² lub samodzielne działki zabudowy jednorodzinnej o powierzchni minimum 600 m². Powierzchnia działki dla zabudowy wspólnej usługowej i jednorodzinnej minimum 1200 m².
5. Dopuszcza się łączenie wydzielonych działek dla realizacji większych przedsięwzięć. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i jednorodzinną.
6. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek na terenach jak w ust. 1:**
 - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,8,
 - 2/ maksimum zabudowy działki – 50%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynne minimum – 30%,
 - 4/ linie zabudowy jak na rysunku,
 - 5/ budynki jednorodzinne należy lokalizować od strony ulicy dojazdowej, we wschodniej części działek,
 - 6/ budynki usługowe należy lokalizować wzdłuż ul. Dalekiej,
 - 7/ budynki wysokości dwóch kondygnacji,
 - 8/ dachy budynków jednorodzinnych dwuspadowe, symetryczne, spadki połaci 40°- 45°, kalenice równoległe do ulicy,
 - 9/ dachy budynków usługowych, symetryczne, spadki 12° - 20°, usytuowanie kalenic wg rozwiązań indywidualnych,
 - 10/ pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze odcieni czerwieni,
 - 11/ dojazdy wyłącznie od strony ulic dojazdowych i ulicy lokalnej,
 - 12/ na każdej działce należy wyznaczyć minimum jedno miejsce postojowe na dom jednorodzinny i jedno na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych.
9. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

§ 41

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem UMN3 na zabudowę usługowo – mieszkaniową.**
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się przy zbiegu ulic Toruńskiej i Dalekiej.
3. Wiodącą funkcją terenów jak w ust. 1 są różnorodne usługi nie kolizyjne z funkcją mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją uzupełniającą. Adaptuje się istniejący budynek jednorodzinny, bliźniaczy przy ul. Toruńskiej.
4. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się samodzielne działki zabudowy usługowej o powierzchni minimum 1000 m² lub samodzielne działki zabudowy jednorodzinnej o powierzchni 600 m². Powierzchnia działki dla zabudowy wspólnej usługowej i jednorodzinnej minimum 1200 m².
5. Dopuszcza się tworzenia dużych działek dla realizacji większych przedsięwzięć. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową usługową i jednorodzinną.
6. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek na terenach jak w ust. 1:**

- 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,8,
 - 2/ maksimum zabudowy działki – 50%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynne minimum – 30%,
 - 4/ linie zabudowy jak na rysunku,
 - 5/ budynki jednorodzinne i usługowe należy lokalizować w taki sposób, ażeby ograniczać możliwość wystąpienia kolizji funkcji,
 - 6/ budynki wysokości dwóch kondygnacji,
 - 7/ dachy budynków jednorodzinnych dwuspadowe, symetryczne, spadki połaci 40°- 45°, kalenice równoległe do ulicy,
 - 8/ dachy budynków usługowych, symetryczne, spadki 12° - 20°, usytuowanie kalenic wg rozwiązań indywidualnych,
 - 9/ pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze odcieni czerwieni, brązów i szarości,
 - 10/ dojazdy jak na rysunku, wymagane jest uzgodnienie z zarządcą drogi,
 - 11/ na każdej działce należy wyznaczyć minimum jedno miejsce postojowe na dom jednorodzinny i jedno na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
 8. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych.
 9. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

§ 42

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UMN4 na zabudowę usługowo mieszkaniową.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się przy zbiegu ulic Gen. Andersa i Toruńskiej.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę usługową z dopuszczeniem uzupełniającej funkcji mieszkaniowej.
4. **Dla terenu jak w ust. 1 ustala się następujące warunki:**
 - 1/ dopuszcza się rozbudowę w ramach nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń jak poniżej oraz obowiązujących przepisów szczególnych,
 - 2/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,5,
 - 3/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 50%,
 - 4/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 20% wielkości działki,
 - 5/ wysokość zabudowy, charakter dachu i architektury jak w stanie istniejącym,
 - 6/ dojazd wyłącznie od strony ulicy dojazdowej,
 - 7/ w obrębie działki wydzielić minimum 5 miejsc postojowych.
5. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
6. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych.
7. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

§ 43

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UP na zabudowę usługowo – produkcyjną.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się wewnątrz obszaru byłych koszar.
3. Adaptuje się istniejące funkcje związane z różnymi formami handlu hurtowego, dopuszczając uzupełnienie o handel detaliczny i drobną działalność produkcyjną całkowicie nieuciążliwą dla przyległych terenów szkolnych.

4. Istniejąca zabudowa może być modernizowana i rozbudowywana w zakresie, który uzyska pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z § 14, przy zachowaniu w maksymalnym stopniu charakteru historycznego.
5. Ustala się możliwość zabudowy centralnej części terenu w obrębie określonym obowiązującymi liniami zabudowy, wysokość budynku dwie kondygnacje, maksimum 12 m do kalenicy dachu. Dach kopertowy, symetryczny, spadki 20° - 30°, pokrycie dachówką, kalenica w osi podłużnej.
6. Ustalona droga wewnętrzna służy do określenia dojazdów, niezależnie od stanu podziału własnościowego całego terenu jak w ust. 1.
7. W obrębie zespołu należy wyznaczyć minimum dwa miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, niezależnie od miejsc postojowych dla pracowników i samochodów dostawczych.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych lub poprzez przyłącze do istniejącej magistrali ciepłowniczej.
10. W obrębie terenu jak w ust. 1 dopuszcza się ustawienie elementów reklamowych.

§ 44

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UO na zabudowę dla potrzeb oświaty i nauki.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się przy al. Wojska Polskiego i związany jest z częścią kwaterunkową byłych koszar.
3. Adaptuje się istniejące funkcje związane z zespołem szkół z możliwością wprowadzania funkcji szkolnictwa wyższego oraz powiązanych z nimi funkcjami uzupełniającymi.
4. Istniejąca zabudowa może być modernizowana i rozbudowywana w zakresie, który uzyska pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z § 14, przy zachowaniu w maksymalnym stopniu charakteru historycznego.
5. Ustala się, że funkcje rekreacyjne pełnić będą tereny położone wzdłuż Kanału Ulgi.
6. Na terenie jak w ust. 1 nie przewiduje się wydzielania miejsc postojowych. Funkcje parkingu dla terenu oświaty i nauki pełnić będzie parking o symbolu KDP1.
7. Ustalona droga wewnętrzna stanowi wyłącznie komunikację wewnętrzną i przeciwpożarową i nie może pełnić funkcji drogi przejazdowej oraz dowozu towarów nie związanych z funkcjami jak w ust. 3.
8. W obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązuje ścisła ochrona starodrzewia.
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W planie zagospodarowania terenu zespołu szkół należy uszczegółowić granice terenu dla stacji transformatorowej określonej na rysunku.
10. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych lub poprzez przyłącze do istniejącej magistrali ciepłowniczej.
11. W obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.

§ 45

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem US na cele sportu i rekreacji dla potrzeb terenu UO.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się pomiędzy ul. Gen. Andersa a Kanałem Ulgi.
3. Zagospodarowanie terenu jak w ust. 1 należy dostosować do potrzeb programowych, wynikających z funkcji terenu UO jak w § 44 ust. 3. Podane na rysunku obrysy boisk nie są obligatoryjne.
4. Powiązanie z terenem UO kładką nad Kanałem Ulgi.

5. Ustala się wariantowo wykorzystanie istniejącego budynku przy kładce, na terenie UO na zaplecze socjalne terenu jak w ust. 1.
6. Od strony zabudowy jednorodzinnej należy obowiązkowo wykonać pas zieleni izolacyjnej.
7. Z terenem jak w ust. 1 należy powiązać zieleni urządzoną i izolacyjną zlokalizowaną na obrzeżu.
8. Dla potrzeb terenu sportowego ustalono lokalizację parkingu o symbolu KDP3.
9. Niezbędne przyłącza należy zrealizować w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci.

ROZDZIAŁ 3 STREFA ZABUDOWY TECHNICZNO – PRODUKCYJNEJ

§ 46

1. **Strefę zabudowy techniczno – produkcyjnej** tworzą następujące tereny:
 - 1/ P – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2/ PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 47 do 49.

§ 47

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem P na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**
2. Teren jak w ust. 1 położony jest przy ul. Toruńskiej wzdłuż Kanału Ulgi.
3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się wszystkie rodzaje działalności produkcyjnej, składów i magazynów z wyjątkiem obiektów określonych w § 8, które mogą znacząco wpływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Wyklucza się możliwość lokalizacji stacji paliw. Na terenach tych wyklucza się funkcje mieszkaniowe, natomiast jako funkcje uzupełniające mogą występować obiekty usługowe, dla których funkcje podstawowe nie są kolizyjne.
4. Przy wszelkich działaniach należy uwzględnić ograniczenia, które wynikają z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów oświaty.
5. Wielkość działek w przypadku podziałów należy określić indywidualnie w zależności od rodzaju prowadzonej działalności z uwzględnieniem warunków dostępności komunikacyjnej.
6. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów jak w ust. 1:**
 - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,8,
 - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 60%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 20%, w obrębie której obowiązuje zachowanie starodrzewia,
 - 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 5/ wysokość zabudowy jedna do dwóch kondygnacji, maksimum 12 m do kalenicy,
 - 6/ rzędne posadzek parterów zgodnie z potrzebami technologicznymi,
 - 7/ architektura obiektów oraz rodzaj dachów w/g rozwiązań indywidualnych.
7. W obrębie terenów jak w ust. 1 należy indywidualnie ustalić niezbędną ilość miejsc postojowych stosownie do wielkości zatrudnienia i ilości potencjalnych interesantów.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych.
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

§ 48

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem PU1 na zabudowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.**
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się wzdłuż ulicy Dalekiej.
3. Ustala się wiodącą funkcję składów i magazynów handlowych oraz usług, funkcje produkcyjne uznaje się za funkcje uzupełniające. Dla terenu UP1/1 dopuszcza się wprowadzenie funkcji usług turystycznych z warunkiem spełnienia wymagań sanitarnych i technicznych.
4. Adaptuje się istniejącą zabudowę, która może być modernizowana i rozbudowywana w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, w zakresie, który uzyska pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z § 14.
5. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje ochrona starodrzewia.
6. Dojazd do terenów jak w ust. 1 wyłącznie z dróg dojazdowych KDD i KDW.
7. W obrębie terenów PU1 należy zabezpieczyć niezbędną ilość miejsc postojowych wynikającą ze specyfiki prowadzonej działalności. Wyklucza się postoje wzdłuż ulicy Dalekiej – KDZ.
8. Możliwość wykorzystania istniejącej bocznicy kolejowej uzależnia się od stosownych uzgodnień.
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
10. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych lub poprzez przyłącze do istniejącej magistrali ciepłowniczej.
11. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

§ 49

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego PU2 na zabudowę obiektów składowych i magazynów oraz handlowych.**
2. Teren jak w ust. 1 znajduje się przy ul. Dalekiej i stanowi uzupełnienie terenu znajdującego się poza obszarem planu.
3. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej i szkoły należy bezwzględnie przestrzegać zasadę ograniczenia przenikania wszelkich uciążliwości poza granice terenu użytkowanego, zgodnie z ustaleniami § 9.
4. Do ustaleń ust. 3 należy ściśle dostosować rodzaj prowadzonej działalności.
5. Dojazd z ul. Dalekiej drogą dojazdową wewnętrzną z zapewnieniem ochrony starodrzewia.
6. W obrębie terenu należy przewidzieć miejsca postoju samochodów w dostosowaniu do prowadzonej działalności i z uwzględnieniem ust. 7.
7. **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu jak w ust. 1 :**
 - 1/ wskaźnik intensywności zabudowy netto – 0,4,
 - 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 40%,
 - 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 30%,
 - 4/ wysokość zabudowy jedna kondygnacja,
 - 5/ dach wg rozwiązań indywidualnych,
 - 6/ rzędne posadzek parterów 0,2 m od powierzchni terenu,
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych.
10. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego.

ROZDZIAŁ 4 STREFA ZIELENI I WÓD

§ 50

1. **Strefę zieleni i wód tworzą następujące tereny:**
 - 1/ ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - 2/ ZPI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - 3/ WS – tereny wód powierzchniowych.
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 51 do 53.

§ 51

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP na zieleń urządzoną.**
2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się wzdłuż Kanału Ulgi, przy al. Wojska Polskiego i przy ul. Gen. Andersa.
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 wyklucza się funkcje uzupełniające.
4. Dla terenów zieleni urządzonej obowiązuje opracowanie projektów uwzględniających stosowanie gatunków potencjalnej roślinności naturalnej.
5. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz stawiania reklam.

§ 52

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZPI na zieleń izolacyjną.**
2. Tereny zieleni jak w ust. 1 zlokalizowane są w różnych częściach obszaru planu.
3. Obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej spoczywa na właścicielu terenu, na którym znajdują się obiekty uciążliwe lub o niskich walorach estetycznych w stosunku do otoczenia zewnętrznego.
4. Zieleń jak w ust. 1 należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku, poprzez stosowanie gatunków zimozielonych i kompozycje wielopiętrowe.
5. Przy projektowaniu zieleni izolacyjnej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
6. Tereny zieleni izolacyjnej mogą być wykorzystane na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej. Przy ul. Dalekiej dopuszcza się wykorzystanie pasa zieleni izolacyjnej przy terenach PU1 na organizację zielonych parkingów, pod warunkiem ochrony starodrzewia.
7. Zieleń izolacyjną wlicza się do powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni nieruchomości właściciela lub użytkownika.
8. W obrębie terenów jak w ust. 1 przy al. Wojska Polskiego obowiązuje zakaz stawiania reklam, w odległości mniejszej od 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej.

§ 53

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody powierzchniowe.**
2. Do terenów jak w ust. 1 należy Kanał Ulgi.
3. Burmistrz podejmuje działania celem doprowadzenia czystości wód kanału do minimum II klasy czystości.
4. Kanał podlega systematycznemu czyszczeniu dna i brzegów.
5. Do umocnienia linii brzegowej należy w maksymalnym stopniu stosować materiały pochodzenia naturalnego lub naturalno podobne.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 54

Stwierdza się, że z dniem 31 grudnia 2003 r. dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, którym był objęty obszar planu, stracił ważność na mocy prawa.

§ 55

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się zerową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 56

Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska / Dz. U. nr 62 poz. 627, z późniejszymi zmianami / ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych rodzajów terenów klasyfikowanych wg zróżnicowanych dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1/ w grupie pod zabudowę mieszkaniową :
 - MN – zabudowa jednorodzinna,
 - MNU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
 - UMN – zabudowa usługowo-mieszkaniowa,
- 2/ w grupie pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży:
 - UO – zabudowa oświaty,
- 3/ pozostałe grupy wg art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy nie występują.

§ 57

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 58

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Dla potrzeb publikacji zmniejsza się rysunek planu do formatu A3, skala 1 : 3000.

MALBORK- DZIELNICA PIASKI

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO

REJON ULIC AL. WOJSKA POLSKIEGO, DALEKIEJ,

DĄBROWSKIEGO , TORUŃSKIEJ I ANDERSA

RYSUNEK PLANU

SKALA ORYGINAŁU 1:1000

ROZGRANICZENIA

01020304050m

GRANICA OPRACOWANIA

GRANICE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA

ZBIEŻNE Z GRANICAMI EWIDENCYJNYMI

NIEPOKRYWAJĄCE SIĘ Z GRANICAMI EWIDENCYJNYMI

PROJEKTOWANE GRANICE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

OBIEKTY PODLEGAJĄCE ŚCISŁEJ OCHRONIE KONSERWATORSKIEJ

OBSZAR PRZEZNACZONY DO REWALORYZACJI KORYTARZ EKOLOGICZNY

TERENY KOMUNIKACJI

KK

KKa

KKb

KKc

TERENY KOLEJOWE

KD

KDGP

KDZ

KDL

KDD

KDW

KDp

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

ULICA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO

ULICE ZBIORCZE

ULICE LOKALNE

ULICE DOJAZDOWE

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

CIĄG PIESZY

ZASADY ORGANIZACJI DOJAZDÓW

ŚCIEŻKI PIESZO–ROWEROWE

OBIEKTY MOSTOWE

LINIE KRAWĘŻNIKÓW

ALTERNATYWNE ROZWIĄZANIE SKRZYŻOWANIA

KDP 1 do 4

KUG

TERENY PARKINGÓW

TERENY GARAŻY

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

E

G

K

STACJE TRANSFORMATOROWE

STACJE REDUKCYJNO–POMIAROWE GAZU

PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW

STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

MN

MNU

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO–USŁUGOWEJ

STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U 1 do 2

UMN 1 do 4

UP

UO

US

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO–MIESZKANIOWEJ

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO–PRODUKCYJNEJ

TERENY OŚWIATY

TERENY SPORTU I REKREACJI

STREFA ZABUDOWY TECHNICZNO–PRODUKCYJNEJ

P

PU 1 do 2

TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW

JW. I USŁUG

STREFA ZIELENi I WÓD

ZP

ZPI

WS

TERENY ZIELENi URZĄDZONEJ

TERENY ZIELENi IZOLACYJNEJ

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH