

**UCHWAŁA NR 378/XLV/2005
RADY MIASTA MALBORKA
z dnia 29.12.2005 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
CENTRUM MIASTA MALBORKA – TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA,
SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RÓDŁA**

Na podstawie art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 27, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) i art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759).

Rada Miasta Malborka uchwala co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka” uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Malborka – terenu położonego pomiędzy ulicami Mickiewicza, Sienkiewicza, Kościuszki i Aleją Rodła** zwaną dalej „planem” o łącznej powierzchni obszaru – 2,53 ha, oznaczonego w planie „Centrum” jako jednostki 027-33, 028-31 i 053-81.

§ 2

1. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej Integralne części są:
 - załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
 - załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Rysunek planu zawiera:
 - granice obszaru objętego planem,
 - inie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,
 - linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka” w skali 1:5000 z oznaczeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 3

1. Ustala się podział obszaru na 9 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych kolejnymi numerami od 01 do 09 oraz ich przeznaczenie pod określone grupy funkcji oznaczone literami.
2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:
MW,U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ. Domy mieszkalne wielorodzinne z usługami minimum w parterze, obiekty usługowe. Zakres usług według ustaleń dla terenów usługowych oznaczonych symbolem **U**.
U/MW – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM MIESZKAŃ OD TRZECIEJ KONDYGNACJI NADZIEMNEJ WZWYŻ. Zakres usług według ustaleń dla terenów usługowych oznaczonych symbolem **U**.
U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
Usługi komercyjne dopuszczone: administracja, kultura, turystyka, handel detaliczny, hotele, pensjonaty, gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe, pośrednictwo finansowe, nauka, edukacja, ochrona zdrowia, łączność (poza stacjami nadawczymi i przekąźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych), kubaturowe obiekty kultury fizycznej, parkingi, biura instytucji i firm, inne funkcje na zasadzie analogii do wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości. Dopuszcza się mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.
Usługi komercyjne wyłączone: rzemiosło produkcyjne, stacje paliw, warsztaty i stacje obsługi samochodów.
U/KS – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM STACJI PALIW
KD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
EE – TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
Uwaga:
1) W granicach wydzielonych terenów dopuszcza się lokalizację małych obiektów oraz sieci podziemnych infrastruktury technicznej;

2) Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych terenów jest zawarte w kartach terenu w §4 ust.2 niniejszej uchwały.

§ 4

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w kartach terenu:

- 1) **Wskaźnik intensywności zabudowy** – stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, znajdujących się na danym terenie (liczonej w zewnętrznym obrysie murów) – do powierzchni działki budowlanej.
- 2) **Wysokość zabudowy** – wysokość budynków, wyrażona w m npt., mierzona od naturalnej warstwy terenu do zwieńczeń szczytów budynków wykraczających ponad kalenicę, lub gdy takie nie występują, mierzona do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury; w obu przypadkach bez masztów odgromnikowych, anten i kominów (budynek lub budowla nie powinna przekraczać wysokości w żadnym punkcie naturalnego terenu, chyba że w kartach terenu ustalono inaczej).Odstępstwa wg ustaleń w kartach terenu.
- 3) **Linie zabudowy** – określone w planie jako linie obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne – ustalają lub ograniczają teren usytuowania budynku.
- 4) **Powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, pokryta roślinnością urządzoną, naturalną lub wodą, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki – o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
- 5) **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w artykule 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą** – mieszkanie właściciela lub dla zatrudnionego w nadzorze prowadzonej działalności.
- 7) **Usługi uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej** – działalność powodująca hałas i drgania oraz zanieczyszczenie powietrza i promieniowanie, stanowiące zagrożenie dla higieny i zdrowia mieszkańców.

2. Ustalenia szczegółowe w kartach terenów:

KARTA TERENU 01-U ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA MALBORKA – TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

1. NUMER TERENU: 01

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,27 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U – tereny zabudowy usługowej. Zakres usług wg ustaleń §3 ust.2 niniejszej uchwały.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

4.1. **Warunki scalania i podziału nieruchomości:** dopuszcza się podział terenu w granicach terenu wydzielonego liniami zabudowy - po kompleksowej przebudowie obiektów.

4.2. Linie zabudowy

Linie projektowanej zabudowy: obowiązujące, maksymalne nieprzekraczalne oraz maksymalne nieprzekraczalne dla nadwieszonych powyżej parteru części budynków - jak na rysunku planu.

Od strony ulicy Kościuszki przebieg maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może przekraczać rzutu nadwieszonej części istniejącego budynku. Wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy możliwe są przesunięcia lica budynków lub ich pionowych ryzalitów względem tych linii – do 2,0m w kierunku wnętrza działki.

4.3. **Powierzchnia zabudowana:** maksymalna – określona liniami zabudowy. Dopuszcza się zamknięcie istniejącego podcienia lekkimi, przejrzystymi przesłonami z przeznaczeniem na funkcję usługową.

4.4. **Powierzchnia biologicznie czynna:** minimalna – 10% powierzchni terenu oznaczonego 01-U.

4.5. **Wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny – 2,00 dla terenu ograniczonego liniami zabudowy.

4.6. **Wysokość zabudowy:** maksymalna – 12,0m.

4.7. **Poziom posadowienia parteru:** usługi na parterze dostępne z poziomu chodnika.

4.8. **Geometria dachu:** nie ustala się.

4.9. **Szerokość frontów budynków** lub ich pionowych ryzalitów: maksymalna – 20,0m, minimalna – 10,0m.

4.10. **Materiały i kolorystyka budynków:** elewacje – tynki szlachetne w kolorach jasnych (np. beże, popielate) lub kamień naturalny i szkło. Cokoły, tarasy oraz elewacje budynków na wysokości usługowej kondygnacji parteru z zastosowaniem kamieni naturalnych. Materiałem alternatywnym mogą być płytki ceramiczne mrozoodporne w kolorze kamieni naturalnych lub cegły. Przy zastosowaniu dachu spadzistego pokrycie dachówką ceramiczną, blachą miedzianą lub blachą tłoczoną powlekaną tworzywem imitującym materiał naturalny.

4.11. **Mała architektura:** projekt elementów małej architektury, nawierzchni placów i chodników należy wykonać łącznie z projektem budynku. Pożądanymi materiałami elementów małej architektury są: kamień naturalny, drewno i żelazo kute.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) Cofnięta linia zabudowy w stosunku do zwartej pierzei ul. Kościuszki z otwarciem na zabudowę ul. Mickiewicza w celu wykształcenia sekwencji miejskiego placu na osi ulicy Kościuszki z usytuowaniem dominanty plastycznej przy obiekcie usługowym (np. fontanny z miejscem do odpoczynku).
- 2) Dostępność obiektów dla niepełnosprawnych.
- 3) Wyklucza się stosowanie agresywnych reklam.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 6.1. Dostępność drogowa:** z drogi dojazdowej nr 06-KD, z ulicy Mickiewicza i z ulicy Kościuszki.
- 6.2. Wskaźniki do obliczania zapotrzebowania na minimum miejsc postojowych dla samochodów osobowych:** 3 stanowiska /10 łóżek w hotelach, 1 stanowisko /10 miejsc konsumpcyjnych gastronomii, 1 stanowisko /100m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, 1,5 stanowiska /10 zatrudnionych. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach terenu 01-U i poza terenem 01-U w odległości do 500 m. Dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego wg uwarunkowań jak w punkcie 7.
- 6.3. Zaopatrzenie w wodę:** z miejskiej sieci wodociągowej.
- 6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:** do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 6.5. Odprowadzenie wód opadowych:** do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
- 6.6. Zaopatrzenie w gaz:** z miejskiej sieci gazowej nc.
- 6.7. Zaopatrzenie w ciepło:** z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.
- 6.8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej.
- 6.9. Telekomunikacja:** z sieci telekomunikacyjnej.
- 6.10. Usuwanie odpadków:** w sposób zorganizowany na grupowe, urządzone wysypisko.
- 6.11. Inne warunki:** Przy realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowie istniejących obiektów, ewentualne kolizje z istniejącym podziemnym uzbrojeniem terenu należy eliminować poprzez stosowanie przepustów w formie podcieni, przejść bramowych lub poprzez przełożenie sieci.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) Ewentualna lokalizacja podziemnego parkingu uwarunkowana jest wynikami ekspertyzy w zakresie warunków gruntowo-wodnych terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie kanału Juranda.
- 2) Wody opadowe spływające z utwardzonych nawierzchni wymagają podczyszczenia z substancji ropopochodnych.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) Obszar objęty jest strefą ochrony archeologicznej: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, pozostałe prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Obiekty zabytkowe, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego, należy chronić i wyeksponować.
- 2) W projektowanej zabudowie należy uwzględnić historycznie wykształcone zasady kształtowania zabudowy w tym: proporcje strefy muru do strefy dachu, kierunek przebiegu kalenicy, kąt nachylenia połaci dachowych, materiały tradycyjne lub kolorytem nawiązujące do tradycyjnych. Nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych.
- 3) Elementy małej architektury należy projektować w nawiązaniu do form i materiałów historycznych.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI, PRZEKSZTAŁCEŃ I REKULTYWACJI

Przekształcenia wg zasad podanych w niniejszej karcie terenu.

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU

Dopuszcza się połączenie górnych kondygnacji budynków usługowych usytuowanych od strony ulicy Kościuszki na terenach 01-U i 02-U, na wysokości umożliwiającej swobodny ruch dostawczy samochodów w kierunku ul. Kościuszki.

12. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW – nie ustala się.

14. INNE ZAPISY

Realizacja obiektów wg jednolitej koncepcji i jako jedno przedsięwzięcie inwestycyjne dla całego terenu.

KARTA TERENU 02-U
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA MALBORKA – TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA,
SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

1. NUMER TERENU: 02

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,44 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U – tereny zabudowy usługowej. Zakres usług wg ustaleń §3 ust.2 niniejszej uchwały.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

4.1. Warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział terenu obejmującego działki o numerach geodezyjnych 120/42, 126/7 i 208/2 – po przebudowie obiektów i urządzeniu ustalonego planem ciągu pieszego;
- b) dopuszcza się podział działki o numerze geodezyjnym 210/13 - zgodny z istniejącym podziałem działek o numerach geodezyjnych 201 - 207 i 208/1;
- c) dla pozostałego terenu – nie ustala się.

4.2. Linie zabudowy

- a) Linie projektowanej zabudowy obowiązujące oraz maksymalne nieprzekraczalne - jak na rysunku planu, przebiegają w stosunku do linii rozgraniczających terenu w odległości:
 - obowiązująca 5,0m od strony Alei Rodła ,
 - maksymalna nieprzekraczalna 2,0m od strony stacji paliw i drogi 07-KD,
 - obowiązująca 4,0m od strony ulicy Mickiewicza,
 - maksymalna nieprzekraczalna 5,0m od strony ulicy 06-KD w obrębie działki o numerze geodezyjnym 120/42.Wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy możliwe są przesunięcia lica budynków lub ich pionowych ryzalitów względem tych linii – do 2,0m w kierunku wnętrza działki.
- b) Linie istniejącej zabudowy przy ulicy Kościuszki nr 5 oraz 5a-h (od strony ulicy nr 06KD oraz ulicy Kościuszki) – do zachowania.

4.3. Powierzchnia zabudowana: na działce o numerze geodezyjnym 120/42 maksymalna – 60% powierzchni działki; działki o numerach geodezyjnych 208/2 i 126/7 - bez prawa zabudowy; na pozostałym terenie – nie ustala się.

4.4. Powierzchnia biologicznie czynna: na terenie działek o numerach geodezyjnych 120/42 i 126/7 i 208/2 minimalna – 15% powierzchni łącznej działek; na pozostałym terenie – nie ustala się.

4.5. Wskaźnik intensywności zabudowy: dla działki o numerze geodezyjnym 120/42 minimalny – 1,50; dla pozostałego terenu – nie ustala się.

4.6. Wysokość zabudowy: na działce o numerze geodezyjnym 120/42 liczona od poziomu terenu chodnika od strony Alei Rodła maksymalna – 14,0 m, a dla dominanty – 16,0m; na działce o numerze geodezyjnym 210/13 - w nawiązaniu do przyległej istniejącej zabudowy; na pozostałym terenie - wg stanu istniejącego.

4.7. Poziom posadowienia parteru: usługi na parterze dostępne bezpośrednio z poziomu chodnika.

4.8. Geometria dachu: dla obiektu na działce o numerze geodezyjnym 120/42 - wielospadowy, przebieg głównych kalenic równoległy do ulic.

4.9. Szerokość frontów budynków lub ich pionowych ryzalitów: maksymalna – 20,0m, minimalna – 10,0m;

4.10. Materiały i kolorystyka budynków: elewacje – tynki szlachetne w kolorach jasnych (np. beże, popielate) lub kamień naturalny i szkło. Cokoły, tarasy oraz elewacje budynków na wysokości usługowej kondygnacji parteru z zastosowaniem kamieni naturalnych. Materiałem alternatywnym mogą być płytki ceramiczne mrozoodporne w kolorze kamieni naturalnych lub cegły. Przy zastosowaniu dachu spadzistego pokrycie dachówką ceramiczną, blachą mosiężną lub blachą tłoczoną powlekaną tworzywem imitującym materiał naturalny;

4.11. Mała architektura: projekt elementów małej architektury, nawierzchni placów i chodników należy wykonać łącznie z projektem budynku. Pożądanymi materiałami elementów małej architektury są: kamień naturalny, drewno i żelazo kute.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) Ustalony przebieg ciągu pieszego łączącego Aleję Rodła z ulicą 06-KD należy realizować jako handlowy pasaż lub przejście przez „zielony” dziedziniec projektowanych zabudowań narożnika ulic Mickiewicza i Alei Rodła.

2) Przebieg postulowanego ciągu pieszego łączącego Aleję Rodła z ulicą Kościuszki, wzdłuż projektowanej dobudowy do istniejących budynków usługowych przy ulicy Kościuszki 5a-h, jest uwarunkowany rozwiązaniami funkcjonalno – architektonicznymi.

3) Dominantę w skali miasta (funkcjonalną i wertykalną) jako element identyfikujący przestrzeń miasta, winien stanowić zespół zabudowy na działce 120/42. Dominantę wertykalną o maksymalnej wysokości 16,0m może stanowić element zespołu zabudowy tj. budynek lub fragment budynku na rzucie wyznaczonym dopuszczalną szerokością frontu budynku (lub pionowego ryzalitu) tj. 10,0m - 20,0m. Należy zaakcentować narożnikowy charakter budynku.

4) Obiekt musi spełniać warunki dostępności dla niepełnosprawnych.

5) Wyklucza się stosowanie agresywnych reklam.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 6.1. Dostępność drogowa:** z drogi dojazdowej nr 06-KD, z ulicy Kościuszki oraz z ulicy Mickiewicza.
- 6.2. Wskaźniki do obliczania zapotrzebowania na minimum miejsc postojowych dla samochodów osobowych:** 3 stanowiska /10 łóżek w hotelach, 1 stanowisko /10 miejsc konsumpcyjnych gastronomii, 1 stanowisko /100m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, 1,5 stanowiska /10 zatrudnionych. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach i poza terenem 02-U w odległości do 500 m. Na działce o numerze geodezyjnym 120/42 dopuszcza się lokalizację parkingu podziemnego wg uwarunkowań jak w punkcie 7.
- 6.3. Zaopatrzenie w wodę:** z miejskiej sieci wodociągowej
- 6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:** do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- 6.5. Odprowadzenie wód opadowych:** do istniejącej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej
- 6.6. Zaopatrzenie w gaz:** z sieci gazowej nc.
- 6.7. Zaopatrzenie w ciepło:** z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.
- 6.8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:** z sieci elektroenergetycznej.
- 6.9. Telekomunikacja:** z sieci telekomunikacyjnej.
- 6.10. Usuwanie odpadków:** w sposób zorganizowany na grupowe, urządzone wysypisko.
- 6.11. Inne warunki:** Przy realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowie, ewentualne kolizje z istniejącym podziemnym uzbrojeniem terenu należy eliminować poprzez stosowanie przepustów w formie podcieni, przejść bramowych lub poprzez przełożenie sieci.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) Na terenie istniejącej zabudowy przy ulicy Kościuszki nr 5 i 5a-h należy wprowadzić drobne formy zieleni np. w postaci pnączy. Wzdłuż południowej granicy działki o nr geodezyjnym 120/42, w pasie terenu wyznaczonym między linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy od strony Alei Rodła, należy wprowadzić szpaler drzew i drobne formy zieleni – bezkolizyjnie dla dostępności usług. Gatunki drzew, krzewów i pnączy winny posiadać wysokie walory zdobnicze i odporność na występujące uwarunkowania, w tym poziom wód gruntowych.
- 2) Wody opadowe spływające z utwardzonych nawierzchni wymagają podczyszczenia z substancji ropopochodnych.
- 3) Ewentualna lokalizacja podziemnego parkingu na działce o numerze geodezyjnym 120/42, terenie położonym w bezpośrednim sąsiedztwie kanału Juranda, uwarunkowana jest wynikami ekspertyzy w zakresie warunków gruntowo-wodnych.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) Obszar objęty jest strefą ochrony archeologicznej: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, pozostałe prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Obiekty zabytkowe, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować.
- 2) W projektowanej zabudowie należy uwzględnić historycznie wykształcone zasady kształtowania zabudowy w tym: proporcje strefy muru do strefy dachu, kierunek przebiegu kalenicy, kąt nachylenia połaci dachowych, materiały kolorystem nawiązujące do tradycyjnych. Nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych.
- 3) Elementy małej architektury należy projektować w nawiązaniu do form i materiałów historycznych.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI, PRZEKSZTAŁCEN I REKULTYWACJI

Przekształcenia wg zasad podanych w niniejszej karcie terenu.

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Do czasu realizacji rozbudowy usług przy ul. Kościuszki 5a-h, wzdłuż przebiegu postulowanego ciągu pieszego należy wprowadzić niewielkie formy zieleni i utwardzoną nawierzchnię. Dla pozostałego terenu zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU

Dopuszcza się połączenie górnych kondygnacji budynków usługowych „Jurand” i „Jagiełło” usytuowanych od strony ulicy Kościuszki na terenach 01-U i 02-U, na wysokości umożliwiającej swobodny ruch dostawczy samochodów w kierunku ul. Kościuszki.

12. STAWKA PROCENTOWA: 0%

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW – nie ustala się.

14. INNE ZAPISY

Realizacja obiektów wg jednolitej koncepcji i jako jedno przedsięwzięcie inwestycyjne: a) na terenie działki o numerze geodezyjnym 210/13, b) na terenie działek o numerach geodezyjnych 120/42, 126/7 i 208/2.

KARTA TERENU 03-MW,U
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CENTRUM MIASTA MALBORKA – TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA,
SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

1. NUMER TERENU: 03

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,66 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU – MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

- domy mieszkalne wielorodzinne z usługami minimum w parterze,
- obiekty usługowe.

Zakres usług według ustaleń §3 ust.2 dla terenów usługowych oznaczonych symbolem U.

W istniejących budynkach dopuszcza się zmianę funkcji lokali mieszkalnych na usługi, pod warunkiem zapewnienia dostępności do lokali użytkowych, niezależnej od funkcji mieszkaniowej lub uzyskania zgody właścicieli i głównych lokatorów mieszkań.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

4.1. Warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4.2. Linie zabudowy

a) Linie projektowanej zabudowy: obowiązujące, maksymalne nieprzekraczalne oraz maksymalne nieprzekraczalne dla nadwieszonych części projektowanego budynku - jak na rysunku planu:

- dla zabudowy na działkach o numerach geodezyjnych 210/3 i 210/10 - obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne; na działce o numerze geodezyjnym 210/12 - maksymalne nieprzekraczalne;
- dla dopuszczonych planem nadwieszonych powyżej parteru części budynków – na terenie działek o numerach geodezyjnych 210/3, 210/10, 210/12, 210/16 oraz dla fragmentu działki 210/17(wzdłuż granic działek 210/10 i 210/3) - maksymalne nieprzekraczalne;
- dla rozbudowy parterów budynków na terenie działek o numerach geodezyjnych 210/13 i 210/14 oraz 210/15 (w części zachodniej działki) - linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne;

b) Linie istniejącej zabudowy: historyczna linia zabudowy pierzei ulicy Kościuszki i pozostałe linie istniejącej zabudowy - do zachowania.

4.3. Powierzchnia zabudowana

a) na terenie projektowanej zabudowy

- na terenie działek o numerach geodezyjnych 210/3, 210/10, 210/12, 210/14 oraz na terenie stanowiącym fragmenty działek o numerach geodezyjnych 210/13 i 210/15: maksymalna – określona liniami zabudowy jak na rysunku planu;
- na terenie działek o numerach geodezyjnych 210/3, 210/10, 210/12, 210/16 oraz dla fragmentu działki 210/17(wzdłuż granic działek 210/10 i 210/3) - nadwieszenie kondygnacji budynku ponad parterem zgodnie z linią zabudowy maksymalną nieprzekraczalną określoną na rysunku planu. Przyziemie jako zabudowa otwarta. Dopuszcza się zamknięcie podcienia lekkimi, przejrzystymi przesłonami z przeznaczeniem na funkcję usługową.

b) na pozostałym terenie – powierzchnia zabudowana w obrysie istniejącej zabudowy.

4.4. Powierzchnia biologicznie czynna: dla terenu zabudowy projektowanej na działkach o numerach geodezyjnych 210/3, 210/10, 210/12, 210/14, 210/16 – nie ustala się. Dla pozostałego terenu - minimalna 30 % powierzchni terenu niezabudowanego.

4.5. Wskaźnik intensywności zabudowy: - nie ustala się.

4.6. Wysokość zabudowy

a) dla zabudowy projektowanej maksymalna -14,0 m, zróżnicowana na poszczególnych terenach następująco:

- na działce o numerze geodezyjnym 210/3 maksymalna – 14,0m do linii zabudowy zaplecza istniejącego budynku przy ulicy Kościuszki nr 11, poza tą linią wysokość poniżej 14,0m – limitowana normatywnym nasłonecznieniem kondygnacji mieszkalnych przyległej istniejącej zabudowy;
- na działce o numerze geodezyjnym 210/10 maksymalna do wysokości zaplecza budynku przy ulicy Kościuszki nr 11;
- na działkach o numerach geodezyjnych 210/12 i 210/16 maksymalna – 8,0m; dopuszcza się zmianę wysokości na podstawie wyników ekspertyzy normatywnego nasłonecznienia kondygnacji mieszkalnych budynków przy ulicy Kościuszki numery 6,7,8,9,10;
- dla rozbudowy kondygnacji parterowych od strony zaplecza ulicy Kościuszki numery 9,15,16, maksymalna – na poziomie stropu parteru w/w zabudowy; dopuszcza się zmianę wysokości projektowanej zabudowy na podstawie wyników ekspertyzy normatywnego nasłonecznienia kondygnacji mieszkalnych budynków przy ulicy Kościuszki numery 6,7,8,9,10,11,15,16.

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalna – wg stanu istniejącego.

4.7. Poziom posadowienia parteru: zapewniający dostępność do lokali użytkowych bezpośrednio z chodnika.

4.8. Geometria dachu: dach minimum dwuspadowy, główna kalenica równoległa do ulicy.

4.9. Szerokość frontu budynków lub ich pionowych ryzalitów: w zespole zabudowy od strony ulicy Kościuszki i projektowanej ulicy 07-KD: maksymalna – 20,0m, minimalna – 10,0m.

4.10. Materiały i kolorystyka budynków: elewacje – tynki szlachetne w kolorach jasnych (np. beże, popielate) lub kamień naturalny i szkło. Cokoły, tarasy oraz elewacje budynków na wysokości usługowej kondygnacji parteru z zastosowaniem kamieni naturalnych. Materiałem alternatywnym mogą być płytki ceramiczne mrozoodporne w kolorze kamieni naturalnych lub cegły. Przy zastosowaniu dachu spadzistego pokrycie dachówką ceramiczną, blachą mosiężną lub blachą tłoczoną powlekaną tworzywem imitującym materiał naturalny.

4.11. Mała architektura: projekt elementów małej architektury, należy wykonać łącznie z projektem budynku. Pożądanymi materiałami elementów małej architektury są: kamień naturalny, drewno i żelazo kute.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1) W granicach terenu 03-MW,U ustala się cztery ogólnodostępne przejścia piesze bramowe łączące projektowaną ulicę 07 - KD z ulicą Kościuszki i Sienkiewicza:

- pomiędzy budynkami przy ulicy Kościuszki nr 6 i nr 7 istniejące – do zachowania,
- przy ulicy Kościuszki nr 17 – do odtworzenia,
- w projektowanym zespole zabudowy przy ulicy Kościuszki numery 12-14 na działce o nr geodezyjnym 210/3, –do realizacji. Postulowane miejsce przebiegu zostało oznaczone na rysunku planu, do uściślenia na etapie dokumentacji technicznej,
- przejście piesze z przejazdem bramowym łączącym projektowaną ulicę 07-KD z ulicą Sienkiewicza – do zachowania.

2) Obiekty usługowe muszą spełniać warunki dostępności dla niepełnosprawnych.

3) Wyklucza się stosowanie agresywnych reklam.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. Dostępność drogowa: z drogi dojazdowej nr-07-KD, z istniejącej ulicy Sienkiewicza 09-KD.

6.2. Wskaźniki do obliczania zapotrzebowania na minimum miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1,0 stanowisko /1 mieszkanie, 3 stanowiska /10 łózek w hotelach, 1 stanowisko /10 miejsc konsumpcyjnych gastronomii, 1 stanowisko /100m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, 1,5 stanowiska /10 zatrudnionych. Lokalizacja miejsc postojowych w granicach i poza terenem 03-MW,U w odległości do 300 m.

6.3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej.

6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

6.5. Odprowadzenie wód opadowych: do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

6.6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej nc.

6.7. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.

6.8. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.

6.9. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.

6.10. Usuwanie odpadków: w sposób zorganizowany na grupowe, urządzone wysypisko.

6.11. Inne warunki: Przy realizacji zabudowy i rozbudowie, ewentualne kolizje z istniejącym podziemnym uzbrojeniem terenu należy eliminować poprzez stosowanie przepustów w formie podcieni, przejść bramowych lub poprzez przełożenie sieci. Wzdłuż południowej granicy terenu przebiega ciepłociąg.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

1) Zakazuje się usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej. W przypadku działalności gastronomicznej i rozrywkowej należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną i system wentylacyjny.

2) Wody opadowe spływające z utwardzonych nawierzchni wymagają podczyszczenia z substancji ropopochodnych.

3) Należy wprowadzić zieleni od strony wnętrza kwartału w postaci drzew i krzewów, a wzdłuż ulicy Kościuszki drobne formy zieleni np. w postaci pnączy.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1) Obszar objęty jest strefą ochrony archeologicznej: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, pozostałe prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Obiekty zabytkowe, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować

2) Obiekty architektoniczne wpisane do rejestru zabytków: ul. Kościuszki nr 6,6A (decyzja nr 464/95 z dnia 07.06.1995r.). Zakres ochrony: pełna ochrona.

3) Obiekty architektoniczne o wartościach kulturowych objęte ochroną:

ul. Kościuszki numery 9,10,11,15,17,21. Zakres ochrony: zachowanie historycznej formy budynku i wystroju elewacji, detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej, tradycyjnych materiałów oraz autentycznych elementów wyposażenia i wystroju wnętrz.

4) W projektowanej zabudowie należy uwzględnić skalę i formę architektoniczną nowej zabudowy zbliżoną do sąsiadującej zabudowy historycznej typu kamienicy miejskiej z funkcjami usługowymi w przyziemiu oraz historycznie wykształcone zasady kształtowania zabudowy, w tym: proporcje strefy muru do strefy dachu, kierunek przebiegu kalenicy, kąt nachylenia połaci dachowych, materiały kolorytem nawiązujące do tradycyjnych.

Nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych.

5) Elementy małej architektury należy projektować w nawiązaniu do form i materiałów historycznych.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI, PRZEKSZTAŁCEŃ I REKULTYWACJI

Zabudowa istniejąca, objęta ochroną, wymaga gruntownych remontów elewacji. Zdegradowane tereny na zapleczu zabudowy wymagają rekultywacji i urządzenia zieleni oraz urządzenia podjazdów do usług i miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU - nie ustala się.

12. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW – nie ustala się.

14. INNE ZAPISY

Realizacja obiektów wg jednolitej koncepcji i jako jedno zadanie inwestycyjne: na terenie działek o numerach geodezyjnych 210/3, 210/10, 210/12 i 210/16.

KARTA TERENU 04-U/MW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA MALBORKA – TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

1. NUMER TERENU: 04

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,36 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U/MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań od trzeciej kondygnacji nadziemnej wwyż. Budynki usługowe, budynki usługowo - mieszkalne, garażoparking wbudowany na minimum 100 stanowisk postojowych. Zakres usług według ustaleń §3 ust.2 dla terenów usługowych oznaczonych symbolem U.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

4.1. Warunki scalania i podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu.

4.2. Linie zabudowy obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne - jak na rysunku planu:

- a) obowiązujące w odległości -4,0 m od zachodniej granicy terenu, - 2,0m od południowej granicy terenu. Wzdłuż wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy możliwe są przesunięcia lica budynków lub ich pionowych ryzalitów względem tych linii – do 2,0m w kierunku wnętrza działki;
- b) maksymalne nieprzekraczalne - od strony północnej i wschodniej terenu.

4.3. Powierzchnia zabudowana działki: maksymalna – określona liniami zabudowy jak na rysunku planu.

4.4. Powierzchnia biologicznie czynna: minimalna – 10 % powierzchni terenu 04-U/MW.

4.5. Wskaźnik intensywności zabudowy: liczony bez kondygnacji parkingu - maksymalny 2,50 dla terenu 04-U/MW.

4.6. Wysokość zabudowy: liczona od poziomu terenu chodnika od strony Alei Rodła minimalna – 12,00m, maksymalna – 14,00m, a dla dominanty maksymalna – 16,00m.

4.7. Poziom posadowienia parteru: od strony Alei Rodła zapewniający dostępność do lokali użytkowych bezpośrednio z chodnika.

4.8. Geometria dachu: przynajmniej dwuspadowy. Główna kalenica równoległa do ulicy.

4.9. Szerokość frontów budynków: w pierzei Alei Rodła ustala się szerokość frontów budynków lub ich pionowych ryzalitów maksymalną – 20,0m, minimalną – 10,0m.

4.10. Materiały i kolorystyka budynków: elewacje – tynki szlachetne jasne w kolorach kamieni naturalnych lub cegła ceramiczna, kamień naturalny i szkło. Cokoły, tarasy oraz zaakcentowanie w elewacji budynku - usługowej kondygnacji parteru, z zastosowaniem kamieni naturalnych. Materiałem alternatywnym mogą być płytki ceramiczne mrozo odporne w kolorze kamieni naturalnych lub cegły. Przy zastosowaniu dachu spadzistego pokrycie dachówką ceramiczną, blachą mosiężną lub blachą tłoczoną powlekaną tworzywem imitującym materiał naturalny.

4.11. Mała architektura: projekt elementów małej architektury należy wykonać łącznie z projektem budynku. Pożądanymi materiałami elementów małej architektury to kamień naturalny, drewno i żelazo kute.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

- 1) W ciągu projektowanej zabudowy pierzei Alei Rodła należy przewidzieć przejście bramowe wg oznaczenia na rysunku planu.
- 2) Projektowany ciąg pieszy wzdłuż zachodniej granicy terenu należy wyposażyć w zieleni i elementy małej architektury.
- 3) Dominantę w zespole zabudowy może stanowić budynek lub jego fragment na rzucie o boku równym lub mniejszym niż maksymalna, dopuszczalna szerokość (frontu budynku lub pionowego ryzalitu) tj. 20,0m.
- 4) Realizowane obiekty muszą zapewniać dostępność dla niepełnosprawnych.
- 5) Wyklucza się stosowanie agresywnych reklam.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. Dostępność drogową: z dróg dojazdowych nr 07-KD i nr 08-KD.

6.2. Wskaźniki do obliczania zapotrzebowania na minimum miejsc postojowych dla samochodów osobowych: 1,0 stanowisko /1 mieszkanie, 3 stanowiska /10 łózek w hotelach, 1 stanowisko /10 miejsc konsumpcyjnych gastronomii, 1 stanowisko /100m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, 1,5 stanowiska /10 zatrudnionych. Lokalizacja w granicach terenu 04-U/MW minimum 100 miejsc postojowych, na jednopiętrowym parkingu wbudowanym – dla potrzeb własnych i obsługi użytkowników terenów przyległych. Dopuszcza się budowę drugiego poziomu podziemnego parkingu w obrębie terenów 04-U/MW i 07-KD wg uwarunkowań jak w punkcie 7, co pozwoliłoby na likwidację deficytu miejsc postojowych na obszarze opracowania planu.

6.3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej po rozbudowie.

6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po rozbudowie.

6.5. Odprowadzenie wód opadowych: do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

6.6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej nc. po rozbudowie.

6.7. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.

6.8. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej. Projektowana stacja transformatorowa 15/0,4kV kontenerowa z transformatorem 630kVA. Lokalizacja jak na rysunku planu lub jako stacja wbudowana w północno-zachodniej części terenu 04-U/MW – do uzgodnienia z Koncernem Energetycznym.

6.9. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.

6.10. Usuwanie odpadków: w sposób zorganizowany na grupowe, urządzone wysypisko.

6.11. Inne warunki: Likwidacja istniejącego kolektora ogólnospławnego ks.200 / kd. 500.

Przy realizacji zabudowy, ewentualne kolizje z istniejącym podziemnym uzbrojeniem terenu należy eliminować poprzez stosowanie przepustów w formie podcieni, przejść bramowych lub poprzez przełożenie sieci.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

- 1) Zakazuje się usług uciążliwych dla funkcji mieszkaniowej. W przypadku działalności gastronomicznej i rozrywkowej należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną i system wentylacyjny.
- 2) Od strony Alei Rodła należy przewidzieć wzmocnioną izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych. Wykonanie urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa tej drogi należy do obowiązków inwestora obiektów usługowo - mieszkalnych.
- 3) Z uwagi na możliwość występowania w strefie potencjalnego posadowienia obiektów, płytkich wód gruntowych oraz gruntów słabonośnych, przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy wykonać badania geologiczne.
- 4) Lokalizacja drugiej kondygnacji podziemnego parkingu uwarunkowana jest wynikami ekspertyzy w zakresie warunków gruntowo-wodnych i geotechnicznych oraz wytrzymałości konstrukcji istniejącej zabudowy sąsiedniej.
- 5) W pasie terenu wyznaczonym linią rozgraniczającą ulicy, i linią zabudowy od strony Alei Rodła, należy wprowadzić szpaler drzew lub drobne formy zieleni – bezkolizyjnie dla dostępności usług. Gatunki drzew, krzewów i pnączy winny posiadać wysokie walory zdobnicze i odporność na występujące uwarunkowania, w tym poziom wód gruntowych.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) Obszar objęty jest strefą ochrony archeologicznej: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, pozostałe prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Obiekty zabytkowe, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować.
- 2) W projektowanej zabudowie należy uwzględnić skalę i formę architektoniczną nowej zabudowy zbliżoną do sąsiadującej zabudowy historycznej typu kamienicy miejskiej z funkcjami handlowo-usługowymi w przyziemiu; historycznie wykształcone zasady kształtowania zabudowy, w tym: proporcje strefy muru do strefy dachu, kierunek przebiegu kalenicy, kąt nachylenia połaci dachowych, materiały kolorystem nawiązujące do tradycyjnych. Nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych.
- 3) Elementy małej architektury należy projektować w nawiązaniu do form i materiałów historycznych.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI, PRZEKSZTAŁCEŃ I REKULTYWACJI - nie ustala się.

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Możliwość tymczasowego zagospodarowania terenu, jako naziemnego parkingu o nawierzchni półprzepuszczalnej, z zachowaniem istniejącej zieleni.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU - nie ustala się.

12. STAWKA PROCENTOWA: 0%

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW – nie ustala się.

14. INNE ZAPISY

- 1) Realizacja obiektów wg jednolitej koncepcji i jako jedno zadanie inwestycyjne.
- 2) Konstrukcje podziemnych parkingów muszą spełniać warunki budowli typu OC.

KARTA TERENU 05-U/KS

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA MALBORKA – TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

1. NUMER TERENU: 05

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,24 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U/KS – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem stacji paliw.

4. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

A. DLA USŁUG (bez stacji paliw). Zakres usług według ustaleń §3 ust.2. niniejszej uchwały.

- 4.1. Warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 4.2. Linie zabudowy:** obowiązujące - 4,0m od linii rozgraniczającej Al. Rodła, maksymalne nieprzekraczalne -6,0m od strony projektowanej ulicy 07-KD – jak na rysunku planu.
- 4.3. Powierzchnia zabudowana:** maksymalna – 60% powierzchni terenu 05-U/KS.
- 4.4. Powierzchnia biologicznie czynna:** minimalna – 10% powierzchni terenu 05-U/KS.
- 4.5. Wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny – 1,50 dla terenu 05-U/KS.
- 4.6. Wysokość zabudowy:** liczona od poziomu terenu chodnika od strony Alei Rodła minimalna – 12,00m, maksymalna – 14,00m.
- 4.7. Poziom posadowienia parteru:** usługi na parterze dostępne bezpośrednio z poziomu chodnika.
- 4.8. Geometria dachu:** przynajmniej dwuspadowy. Przebieg głównej kalenicy równoległy do ulicy.
- 4.9. Szerokość frontów budynków:** w pierzei Alei Rodła ustala się szerokość frontów budynków lub ich pionowych ryzalitów maksymalną – 20,0m, minimalną – 10,0m.
- 4.10. Materiały i kolorystyka budynków:** elewacje – tynki szlachetne jasne w kolorach kamieni naturalnych lub cegła ceramiczna, kamień naturalny i szkło. Cokoły, tarasy oraz zaakcentowanie w elewacji budynku - usługowej kondygnacji parteru, z zastosowaniem kamieni naturalnych. Materiałem alternatywnym mogą być płytki ceramiczne mrozoodporne w kolorze kamieni naturalnych lub cegły. Przy zastosowaniu dachu spadzistego pokrycie dachówką ceramiczną, blachą mosiężną lub blachą tłoczoną powlekaną tworzywem imitującym materiał naturalny.
- 4.11. Mała architektura:** projekt elementów małej architektury należy wykonać łącznie z projektem budynku. Pożądanymi materiałami elementów małej architektury to kamień naturalny, drewno i żelazo kute.

B. DLA STACJI PALIW

- 4.1. Warunki scalania i podziału nieruchomości:** zakaz podziału.
- 4.2. Linie zabudowy:** nie ustala się
- 4.3. Powierzchnia zabudowana działki:** nie ustala się.
- 4.4. Powierzchnia biologicznie czynna:** nie ustala się.
- 4.5. Wskaźnik intensywności zabudowy działki:** nie ustala się.
- 4.6. Wysokość zabudowy:** nie ustala się.
- 4.7. Poziom posadowienia parteru:** nie ustala się.
- 4.8. Geometria dachu:** nie ustala się.
- 4.9. Inne warunki:** nie ustala się.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
Zakaz stosowania agresywnych reklam i agresywnej kolorystyki.

6. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 6.1. Dostępność drogowa:** z drogi dojazdowej nr 08-KD.
- 6.2. Wskaźniki do obliczania zapotrzebowania na minimum miejsc postojowych dla samochodów osobowych:** dla stacji paliw – nie ustala się; dla usług: – 3 stanowiska /10 łózek w hotelach, 1 stanowisko /10

miejsc konsumpcyjnych gastronomii, 1 stanowisko /100m² powierzchni użytkowej pozostałych usług, 1,5 stanowiska /10 zatrudnionych. Lokalizacja w granicach terenu 05-U/KS.

6.3. Zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej.

6.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

6.5. Odprowadzenie wód opadowych: do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych.

6.6. Zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej

6.7. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła.

6.8. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.

6.9. Telekomunikacja: z sieci telekomunikacyjnej.

6.10. Usuwanie odpadków: w sposób zorganizowany na grupowe, urządzone wysypisko.

6.11. Inne warunki: Przy realizacji zabudowy, ewentualne kolizje z istniejącym podziemnym uzbrojeniem terenu należy eliminować poprzez stosowanie przepustów w formie podcieni, przejść bramowych lub poprzez przełożenie sieci.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

Wzdłuż południowej granicy działki należy wprowadzić szpaler drzew.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) Obszar objęty jest strefą ochrony archeologicznej: wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, pozostałe prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego. Obiekty zabytkowe, odkryte podczas badań archeologicznych, stanowiące znaczące wartości dla dziedzictwa kulturowego należy chronić i wyeksponować.
- 2) W projektowanej zabudowie należy uwzględnić historycznie wykształcone zasady kształtowania zabudowy w tym: proporcje strefy muru do strefy dachu, kierunek przebiegu kalenicy, kąt nachylenia połaci dachowych, materiały kolorystem nawiązujące do tradycyjnych. Nie wyklucza się współczesnej interpretacji form historycznych.
- 3) Elementy małej architektury należy projektować w nawiązaniu do form i materiałów historycznych.

9. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI, PRZEKSZTAŁCEN I REKULTYWACJI – Należy dążyć do zmiany obecnego zagospodarowania, które degraduje układ przestrzenny historycznego przedmieścia Malborka.

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU –nie ustala się.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W JEGO UŻYTKOWANIU – nie ustala się.

12. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW – nie ustala się.

14. INNE ZAPISY –nie ustala się.

KARTA TERENU DROGOWA 06-KD

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA MALBORKA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

1. NUMER I SYMBOL TERENU: 06-KD

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,11 ha

3. KLASA I NAZWA ULICY: ulica dojazdowa istniejąca.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

4.1. szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0-15,0 m.

4.2. prędkość projektowana: 10 km/h.

4.3. szerokość pasa ruchu: 2,5 m.

4.4. przekrój: jednoprzestrzenny.

4.5. dostępność do terenów przyległych: bezpośrednia.

4.6. wyposażenie: część pieszo-jezdna i stanowiska postojowe samochodów.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez skrzyżowanie z ul. Mickiewicza z pełną relacją połączeń i jako jednokierunkowy wlot do ulicy Kościuszki.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI: nie ustala się.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: Zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie ustala się.

12. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: nie ustala się.

KARTA TERENU DROGOWA 07-KD

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA MALBORKA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

1. NUMER I SYMBOL TERENU: 07-KD,

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,31ha

3. KLASA I NAZWA ULICY: ulica dojazdowa – projektowana.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

4.1. szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 -17,0 m, jak na rysunku planu.

4.2. prędkość projektowana: 20 km/h.

4.3. szerokość pasa ruchu: 2,75 – 3,0 m.

4.4. przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu.

4.5. dostępność do terenów przyległych: bezpośrednia.

4.6. wyposażenie: jezdnia, zatoki parkingowe, chodniki o szerokości minimum 2,0m.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: poprzez istniejącą ulicę dojazdową 08-KD oraz poprzez włączenie tej ulicy do północnej jezdni Al. Rodła, z dopuszczonym ruchem prawoskrętnym i z pasem wyłączenia z ruchu na Alei Rodła.

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI: Realizacja drugiego poziomu parkingu, pod projektowaną ulicą dojazdową 07-KD będzie wymagała przebudowy istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz sieci ciepłowniczej.

9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: Zakaz tymczasowego zagospodarowania.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie ustala się.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie ustala się.

12. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie ustala się.

14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: nie ustala się.

KARTA TERENU DROGOWA 08-KD

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA MALBORKA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

1. NUMER I SYMBOL TERENU: 08-KD

2. POWIERZCHNIA TERENU: 0,08 ha

3. KLASA I NAZWA ULICY: ulica dojazdowa – istniejąca.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

4.1. szerokość w liniach rozgraniczających: 17,0 m, jak na rysunku planu.

4.2. prędkość projektowana: 20 km/h.

4.3. szerokość pasa ruchu: 3,0 m.

4.4. przekrój: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu.

4.5. dostępność do terenów przyległych: bezpośrednia.

4.6. wyposażenie: jezdnia, chodniki.

- 5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:** poprzez istniejące włączenie do północnej jezdni Alei Rodła z dopuszczonym ruchem prawoskrętnym i z pasem wyłączenia z ruchu na Alei Rodła.
- 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** nie ustala się.
- 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:** odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
- 8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRATRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:** realizacja podziemnego parkingu na terenie 04-U/MW oraz pod ulicą 07-KD będzie wymagała przebudowy północnego odcinka drogi na długości około 20,0m.
- 9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** Zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie ustala się.
- 11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** nie ustala się.
- 12. STAWKA PROCENTOWA:** 0%.
- 13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** Wariantowy przebieg sieci wodociągowej –przełożenie sieci w związku z lokalizacją parkingu.
- 14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:** nie ustala się.

KARTA TERENU DROGOWA **09-KD**

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA MALBORKA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

- 1. NUMER I SYMBOL TERENU:** 09-KD
- 2. POWIERZCHNIA TERENU:** 0,06 ha
- 3. KLASA I NAZWA ULICY:** ulica dojazdowa – istniejąca ulica Sienkiewicza.
- 4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:**
 - 4.1. szerokość w liniach rozgraniczających:** 10,0 do 12,0 m, jak na rysunku planu.
 - 4.2. prędkość projektowana:** 20 km/h.
 - 4.3. szerokość pasa ruchu:** 2,5-3,0 m.
 - 4.4. przekrój:** jedna jezdnia, dwa pasy ruchu w przekroju jednoprzestrzennym.
 - 4.5. dostępność do terenów przyległych:** bezpośrednia.
 - 4.6. wyposażenie:** jezdnie, chodniki.
- 5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM:** poprzez skrzyżowanie z ulicą Kościuszki, a w przypadku wyłączenia ruchu kołowego z ulicy Kościuszki – poprzez ulice dojazdowe 07-KD i 08-KD z północną jezdnią Alei Rodła.
- 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** nie ustala się.
- 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:** odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej.
- 8. USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRATRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI:** nie ustala się.
- 9. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** Zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie ustala się.
- 11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:** nie ustala się.
- 12. STAWKA PROCENTOWA:** 0%.
- 13. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** nie ustala się.
- 14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:** nie ustala się.

§ 5

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Malborka do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny jej zgodności z prawem,
- 2) skierowania niniejszej uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 3) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na stronie internetowej miasta Malborka,
- 4) przekazania Staroście Powiatu Malborskiego kopii niniejszego planu miejscowego, nie później niż w dniu jego wejścia w życie.

§6

Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Malborka zatwierdzony uchwałą nr 398/XLIX/2002 Rady Miasta Malborka z dnia 25.07.2002 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 18 poz. 184 z dnia 04.02.2003 r.) we fragmencie objętym granicami opracowania niniejszego planu, obejmującym tereny 027-33, 028-31 i 053-81.

§7

Uchwała wchodzi w życie z upływem 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, za wyjątkiem § 5 pkt. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej uchwały.

Przewodniczący
Rady Miasta Malborka

Załącznik nr 2
do **Uchwały Nr.378/XLV/2005**
Rady Miasta Malborka
z dnia.29.12.2005 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Malborka – terenu położonego pomiędzy ulicami Mickiewicza, Sienkiewicza, Kościuszki i Aleją Rodła

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1) W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 7 października do 28 października 2005r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 11 listopada 2005r. uwag do projektu planu nie wniesiono. Pismem z dnia 22 listopada 2005r. zostały wniesione uwagi przez Pana Mariusza Tuszakowskiego dotyczące zagospodarowania terenu działek stanowiących jego własność. Uwagi te decyzją Burmistrza Miasta Malborka zostały rozpatrzone.

2) Wniesione uwagi wnioskowały zmiany zapisów tekstu planu w karcie terenu 03-MW,U oraz zmianę rysunku planu, dotyczące:

p.4.2.a) tekstu planu oraz rysunku planu

- przesunięcia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony projektowanej ulicy dojazdowej (numer terenu 07-KD) w kierunku Alei Rodła, na działce o numerze 210/14,

p.4.3.a) tekstu planu

- wyeliminowania zapisu określenia „pryziemie jako zabudowa otwarta”. i zastąpienia zapisem „w parterze pod nadwieszeniem dopuszcza się zamknięcie konstrukcją lekką aluminiowo-szklaną z przeznaczeniem na funkcję usługowo-handlową.”

p.4.6.a) tekstu planu

- zmiany maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy– z 8,0m do 12,5m, na działkach o numerach geodezyjnych 210/12 i 210/16,
- wyeliminowania ograniczeń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy tylko do poziomu stropu parteru przyległych, istniejących budynków mieszkalno-usługowych, na działce o numerze geodezyjnym 210/14.

3) Powyższe uwagi przez Burmistrza Miasta zostały częściowo uwzględnione w tekście planu, bez zmiany rysunku planu – w zakresie nie naruszającym przyjętych w planie rozwiązań i nie wymagającym ponowienia procedur uzgadniania i wyłożenia planu. Wprowadzone zmiany dotyczą projektu tekstu uchwały wyłożonego do publicznego wglądu. Rozstrzygnięcia uwag są następujące:

- uwaga wnioskująca zmiany w p.4.2.a) tekstu planu oraz rysunku planu – nie uwzględniona,
- uwaga wnioskująca zmiany p.4.3.a) tekstu planu – nie uwzględniona. Zapis planu nie wyklucza zaproponowanych w piśmie rozwiązań konstrukcyjnych.
- uwaga wnioskująca zmiany w p.4.6.a) tekstu planu – uwzględniona częściowo poprzez zmianę zapisu w karcie terenu 03-MW,U jak niżej:

Zapis w projekcie planu wyłożonego do publicznego wglądu:

4.6. Wysokość zabudowy

a) dla zabudowy projektowanej:

- na działce o numerze geodezyjnym 210/3 maksymalna – 14,0m do linii zabudowy zaplecza istniejącego budynku przy ulicy Kościuszki nr 11, poza tą linią wysokość poniżej 14,0m – limitowana normatywnym nasłonecznieniem kondygnacji mieszkalnych przyległej istniejącej zabudowy;

- na działce o numerze geodezyjnym 210/10 maksymalna do wysokości zaplecza budynku przy ulicy Kościuszki nr 11;
- na działkach o numerach geodezyjnych 210/12 i 210/16 maksymalna – 8,0m;
- dla rozbudowy kondygnacji parterowych od strony zaplecza ulicy Kościuszki numery 9,15,16, maksymalna – na poziomie stropu parteru w/w zabudowy;

Zapis w projekcie planu przedstawionym do zatwierdzenia po uwzględnieniu uwagi:

4.6. Wysokość zabudowy

- a) dla zabudowy projektowanej maksymalna -14,0 m, zróżnicowana na poszczególnych terenach następująco:
- na działce o numerze geodezyjnym 210/3 maksymalna – 14,0m do linii zabudowy zaplecza istniejącego budynku przy ulicy Kościuszki nr 11, poza tą linią wysokość poniżej 14,0m – limitowana normatywnym nasłonecznieniem kondygnacji mieszkalnych przyległej istniejącej zabudowy;
 - na działce o numerze geodezyjnym 210/10 maksymalna do wysokości zaplecza budynku przy ulicy Kościuszki nr 11;
 - na działkach o numerach geodezyjnych 210/12 i 210/16 maksymalna – 8,0m; dopuszcza się zmianę wysokości na podstawie wyników ekspertyzy normatywnego nasłonecznienia kondygnacji mieszkalnych od strony budynków przy ulicy Kościuszki numery 6,7,8,9,10.
 - dla rozbudowy kondygnacji parterowych od strony zaplecza ulicy Kościuszki numery 9,15,16, maksymalna – na poziomie stropu parteru w/w zabudowy; dopuszcza się zmianę wysokości projektowanej zabudowy na podstawie wyników ekspertyzy normatywnego nasłonecznienia kondygnacji mieszkalnych budynków przy ulicy Kościuszki numery 6,7,8,9,10,11,15,16.

Załącznik nr 3
do **Uchwały Nr378/XLV/2005**
Rady Miasta Malborka
z dnia 29.12.2005 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Malborka – terenu położonego pomiędzy ulicami Mickiewicza, Sienkiewicza, Kościuszki i Aleją Rodła

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Budowa ulicy dojazdowej nr 07-KD

- wariant I – budowa ulicy bez parkingu podziemnego w obrębie terenu 07-KD – inwestycja realizowana ze środków budżetowych gminy, możliwość współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanymi inwestorami,
- wariant II – budowa ulicy z parkingiem podziemnym – inwestycja związana z budową parkingu podziemnego w obrębie terenów 04-U/MW oraz 07-KD. Finansowanie ze środków budżetowych gminy i inwestorów projektowanego obiektu usługowo-mieszkalnego z parkingami w obrębie terenów jak wyżej.

2. Uzbrojenie terenu:

- wariant I – bez parkingu projektowanego w obrębie ulicy 07-KD
 - wodociągi, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz oświetlenie ulic – realizowane ze środków budżetowych gminy, możliwość współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanymi inwestorami,
 - urządzenia i linie elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi – realizowane przez odpowiednie, uprawnione przedsiębiorstwa.
- ...wariant II – z budową parkingu podziemnego na terenach 04-U/MW i 07-KD
 - inwestycje jak w wariantcie I – zwiększone o koszty przebudowy uzbrojenia związane z realizacją parkingu podziemnego. Finansowanie ze środków budżetowych gminy oraz inwestorów projektowanego obiektu usługowo-mieszkalnego z parkingiem w obrębie terenów jak wyżej.

Uzasadnienie

1. Charakterystyka obszaru objętego projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Malborka – terenu położonego pomiędzy ulicami Mickiewicza, Sienkiewicza, Kościuszki i Aleją Rodła
Teren opracowania położony jest w centrum miasta przy Alei Rodła - głównym szlaku komunikacyjnym, prowadzącym z Tczewa w kierunku Elbląga oraz Ławy. Północną granicę terenu stanowi ulica Kościuszki – główny ciąg pieszy prowadzący od węzła integracyjnego, (na który składają się dworzec PKP, dworzec PKS oraz dworzec komunikacji miejskiej) – w kierunku Zespołu Zamkowego. i terenów rekreacyjnych nad Nogatem.
Teren ten w swym kształcie zbliżony jest do trapezu długości około 130m i szerokości około 50m w części zachodniej i 25m w części wschodniej; jest nieznacznie nachylony w kierunku północno-zachodnim; rzędne mieszczą się w przedziale 13,0-16,0 m npm.
W granicach opracowania występują: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej – 1,31ha, stacja paliw – 0,24ha, drogi – 0,17ha, tereny nie urządzone – 0,81ha. Tereny te są ubogie w zieleni.
Zabudowa o funkcji usługowej skoncentrowana jest przede wszystkim w części zachodniej, zabudowa mieszkaniowo usługowa wzdłuż ulicy Kościuszki i Sienkiewicza.
Na obszarze planu koncentrują się przede wszystkim usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii i rzemiosła (około 40% powierzchni usług tego typu na obszarze centrum miasta). W granicach terenu opracowania zamieszkuje obecnie około 300 mieszkańców.
Do zainwestowania - kwalifikuje się teren przy Alei Rodła i przy ulicy Kościuszki 12 - 14, do modernizacji i przebudowy - obiekty usługowe usytuowane w rejonie ulicy Mickiewicza oraz część budynków usługowo mieszkalnych przy ulicy Kościuszki (około 20 % jest w złym stanie technicznym).
Tereny potencjalnego zainwestowania stanowią własność Miasta (około – 0,76 ha) i prywatną (ponad 0,15 ha), tereny do modernizacji i rozbudowy stanowią własność Skarbu Państwa i Miasta w użytkowaniu wieczystym.
2. Dotychczasowe przeznaczenie terenu opracowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Malborka zatwierdzonym uchwałą nr 398/XLIX/2002 Rady Miasta Malborka z dnia 25.07.2002 roku (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 18 poz. 184 z dnia 04.02.2003 r.) jest następujące:
 - teren 027-33 – strefa usługowa – Zakres usług: administracja, kultura, turystyka, handel detaliczny (poza stacjami paliw), hotele, pensjonaty, gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe, pośrednictwo finansowe, nauka, edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, łączność (poza stacjami nadawczymi i przekaźnikowymi używającymi fal elektromagnetycznych w celach propagacji), kubaturowe obiekty kultury fizycznej, parkingi, biura instytucji, przedsiębiorstw i firm komercyjnych, inne funkcje na zasadzie analogii do wymienionych powyżej lub o analogicznym stopniu uciążliwości.
 - teren 028-31 – strefa mieszana usługowo mieszkaniowa. Budynki usługowe, budynki usługowo mieszkalne. W pierzei ulicy Kościuszki funkcje usługowe minimum w parterze, w pierzei Alei Rodła funkcje usługowe minimum do drugiej kondygnacji.
 - teren 053-81 – ulica Sienkiewicza – ulica dojazdowa.Zgodnie z planem „Centrum” tereny powyższe są położone w strefie OW1 – obserwacji archeologicznej.
Obiekt architektoniczny przy ulicy Kościuszki nr 6/6A wpisany do rejestru zabytków –

3. Program przyjęty w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Malborka – terenu położonego pomiędzy ulicami Mickiewicza, Sienkiewicza, Kościuszki i Aleją Rodła:
- budowa zespołu usługowo mieszkalnego przy Alei Rodła z wbudowanym jedno lub dwupoziomowym parkingiem,
 - budowa (zgodnie z wnioskiem do planu) zespołu usługowego przy ul. Kościuszki 12-14,
 - możliwość przekształceń funkcjonalno-przestrzennych obiektów usytuowanych przy ulicy Mickiewicza oraz rozbudowy obiektów przy ulicy Kościuszki 5a-h,
 - możliwość przekształceń terenu istniejącej stacji paliw na funkcje usługowe wg zakresu usług ustalonego dla terenów zabudowy oznaczonych symbolem "U",
 - rewaloryzacja istniejących budynków objętych ochroną (przy ulicy Kościuszki nr 9,10,11,15,17,21), wg warunków ustalonych w „kartach terenów”.
 - budowa ulicy dojazdowej z zatokami postojowymi (nr 07-KD), usytuowanej na zapleczu ulicy Kościuszki i Alei Rodła
 - przebudowa urządzeń i sieci uzbrojenia terenu.
- W wyniku w/w inwestycji wielkość powierzchni lokali użytkowych może wzrosnąć z obecnych ok. 7,8 tys. m² do ok. 25 tys. m². Można również przewidywać dopuszczone planem, przekształcenia części mieszkań na drugich kondygnacjach budynków przy ulicy Kościuszki na lokale usługowe.
- Dopuszczona funkcja mieszkaniowa w projektowanej zabudowie przy Alei Rodła spowoduje na obszarze objętym planem, niewielki wzrost liczby mieszkańców z obecnych 300 do około 400 osób.
4. Przebieg prac nad projektem zmiany planu
- Rada Miasta Malborka podjęła uchwałę nr 189 /XXV /2004 z dnia 08.07.2004 r w sprawie przystąpienia do – zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum Miasta Malborka – terenu położonego pomiędzy ulicami Mickiewicza, Sienkiewicza, Kościuszki i Aleją Rodła.
 - W terminie ustawowym do 10 listopada 2004r. wpłynęło 8 wniosków do planu, które w dniu 30.11.2004r. zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Malborka i uwzględnione w projekcie zmiany planu. Po terminie ustawowym tj. pismem z dnia 05.01.2005r. wpłynęły wnioski do planu nadesłane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - Opracowana koncepcja zmiany miejscowego planu, została pozytywnie zaopiniowana przez komisję urbanistyczno – architektoniczną (posiedzenie w dniu 10.03.2005r., protokół z dnia 21.03.2005r.), zalecone uzupełnienia zostały wprowadzone do zapisu tekstu planu. Po zaopiniowaniu przez Burmistrza Miasta Malborka, koncepcja stanowiła podstawę opracowania projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, przedstawionego do opiniowania i uzgodnień.
 - Uzgodnienia projektu planu zostały przeprowadzone z właściwymi instytucjami i organami w dniach od 21 lipca 2005r. do 16 sierpnia 2005r.
 - Ponowną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej o projekcie zmiany planu uzyskano w dniu 29 września 2005r.
 - Zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień zostały wprowadzone do projektu (uzyskane opinie i dokonane uzgodnienia nie wymagały zasadniczych zmian w projekcie planu).
 - Uzgodniony projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 07 października do 28 października 2005r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami, odbyła się w dniu 28 października 2005r. W czasie wyłożenia planu oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 11 listopada 2005r., uwag do projektu planu nie wniesiono. Uwagi wniesione po tym terminie, pismem z dnia 22 listopada 2005r. przez Pana Mariusza Tuszakowskiego, zostały decyzją Burmistrza Miasta Malborka w dniu.....

grudnia 2005r. rozpatrzone i częściowo uwzględnione w projekcie zmiany planu (zgodnie z załącznikiem nr 2 Uchwały), przedstawionym do uchwalenia przez Radę Miasta Malborka.

OBJAŚNIENIA



GRANICE OPRACOWANIA ZMIANY PLANU



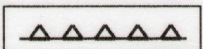
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

LINIE ZABUDOWY :

- PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI
O DOPUSZCZALNEJ WYSOKOŚCI MAKSYMALNEJ USTALONEJ W TEKŚCIE PLANU

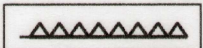


OBOWIĄZUJĄCE



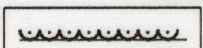
MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE

- PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI
O DOPUSZCZALNEJ MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI 8.0 m



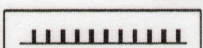
MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE

- DLA ROZBUDOWY PARTERÓW USŁUGOWYCH ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW

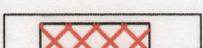


MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE

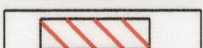
- DLA NADWIESZONYCH CZĘŚCI PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW



MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE



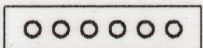
BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW



BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ



USTALONE CIAGI PIESZE:
O USTALONYM PRZEBIEGU / O ORIENTACYJNYM PRZEBIEGU



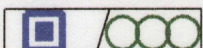
POSTULOWANE CIAGI PIESZE



PRZEJAZDY BRAMOWE / PRZEJŚCIA BRAMOWE

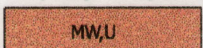


PROJEKTOWANE DOMINANTY ARCHITEKTONICZNE W SKALI MIASTA / W SKALI PIERZEI

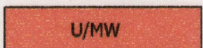


DOMINANTY PLASTYCZNE / PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW OZDOBNYCH

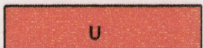
Klasyfikacja funkcjonalna wydzielonych terenów



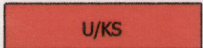
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
z dopuszczeniem mieszkań od trzeciej kondygnacji
nadziemnej wwyż



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM STACJI PALIW



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH / STACJA TRANSFORMATOROWA

NORD-PLAN BIURO URBANISTYCZNO ARCHITEKTONICZNE

81-775 SOPOT ul. Bitwy pod Płowcami tel/fax 551-71-05; e-mail nordplan@konto.pl

nazwa planu: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM

MIASTA MALBORKA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI

MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA

faza planu: P R O J E K T P L A N U

nazwa planszy: RYSUNEK PLANU - PLANSZA PODSTAWOWA

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

PODPIS

Układ przestrzenny

Gł. projektant: mgr inż. arch. Grażyna Maj upr. MGPIB NR 629/88 czł. POIU G-046/2002

Techn. Teresa Gierszewska

mgr inż. arch. Katarzyna Rosiak czł. POIU G-168/2003

Program: mgr Irena Nawrocka upr. MGPIB Nr 351/88

Środowisko: mgr Henryk Roszman upr. biegły z listy Woj. Pom. Nr 034

Komunikacja: mgr inż. Urszula Frąckiewicz upr. rzeczoznawcy TUP nr 149

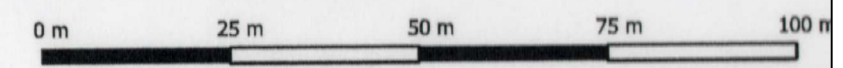
Inżynieria: mgr inż. Elżbieta Pieśla upr. Nr 255/69 nr członk. POIIB POM/IS/3800/01

inż. Tadeusz Dymek upr. 1693/EL/91 nr członk. POIIB POM/IE/0967/01

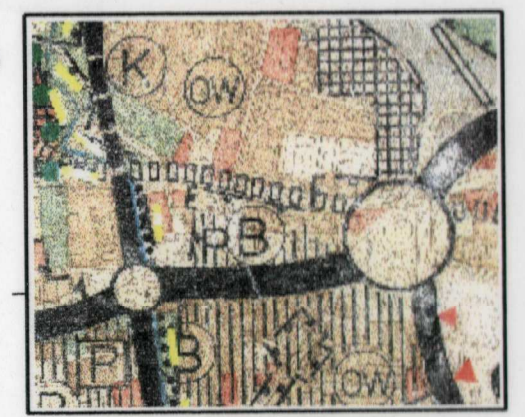
DATA OPRACOWANIA: CZERWIEC 2005

PLAN BYŁ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W TERMINIE OD 07.10.2005 DO 28.10.2005

CENTRUM MIASTA MALBORKA TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI: MICKIEWICZA, SIENKIEWICZA, KOŚCIUSZKI I ALEJĄ RODŁA SKAŁA 1 : 1000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 378/XLV/2005 Z DNIA 29.12.2005
RADY MIASTA MALBORKA



WYRYS ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA MALBORKA

