



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia piątek, 23 listopada 2018 r.

Poz. 4604

Elektronicznie podpisany przez:

Jacek Zbigniew Karpiński

Data: 23.11.2018 14:49:24



UCHWAŁA NR L/481/2018 RADY MIASTA MALBORKA

z dnia 11 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Kałdowo w Malborku

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 27 i art. 29, ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XIV/126/2015 Rady Miejskiej w Malborku z dnia 26 listopada 2015 r o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Kałdowo w Malborku

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka” (przyjętego Uchwałą Nr 122/XXIII/96 Rady Miasta Malborka z dnia 28 marca 1996 r., z późniejszymi zmianami przyjętymi Uchwałą Nr L/452/2010 Rady Miasta Malborka z dn. 09 września 2010 r. oraz Uchwałą Nr XIV/125/2015 Rady Miasta Malborka z dn. 26 listopada 2015 r., a także Uchwałą Nr XXXIII/340/2017 Rady Miasta Malborka z dn. 29 czerwca 2017 r), **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy Kałdowo w Malborku**, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali **1:2000**.

3. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni ok. **189,00 ha**, obejmujący obręb geod. nr 1, 2, 3 w mieście Malbork.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z :

- 1) części tekstowej - ustaleń planu;
- 2) części graficznej – **rysunku planu** sporządzonego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącego **załącznik nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięć dotyczących sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiących **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiących **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Przedmiotem opracowania jest ustalenie przeznaczenia terenu, określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej obszaru opracowania, z uwzględnieniem zakresu ustaleń określonych w art. 15 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), w szczególności zmiana dotychczasowych zasad zagospodarowania i zabudowy terenów położonych w granicach opracowania.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 3. Rysunek planu - ustalenia obowiązujące

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

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia liczbowo - literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery – następujące przeznaczenia terenów; przy czym dla terenów dla których ustala się łączenie funkcji, funkcje mieszane, wymienione są one w następujący sposób [X/Y]:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) US – teren sportu i rekreacji,
 - f) UO – teren zabudowy usługowej, usługi oświaty i wychowania wraz z terenem sportowo-rekreacyjnym,
 - g) UT – teren zabudowy usług turystyki,
 - h) P – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - i) P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - j) ZP – teren zieleni urządzonej, parki, skwery, zieleńce,
 - k) ZI – teren zieleni izolacyjnej,
 - l) ZLR – tereny zieleni – zadrzewienia porekultywacyjne,
 - m) ZD – tereny zieleni ogrodów działkowych,
 - n) ZC – teren zieleni, cmentarz,
 - o) ZN – tereny zieleni nieurządzonej, naturalnej,
 - p) R – tereny rolnicze,
 - r) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - s) WS – tereny wód śródlądowych powierzchniowych,
 - t) G – teren infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa,
 - u) K – teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji;

- 6) oznaczenie liczbowo-literowe identyfikujące wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny komunikacyjne, gdzie liczba oznacza numer kolejny, porządkowy terenu, a litery rodzaj terenu:
 - a) KDGP - teren komunikacji, dróg publicznych, droga klasy głównej przyśpieszonej,
 - b) KDG - teren komunikacji, dróg publicznych, droga klasy głównej,
 - c) KDZ - teren komunikacji, dróg publicznych, droga klasy zbiorczej,
 - d) KDL - teren komunikacji, dróg publicznych, droga klasy lokalnej,
 - e) KDD – teren komunikacji, dróg publicznych, droga klasy dojazdowej,
 - f) KDP – teren komunikacji, ogólnodostępny parking,
 - g) KDX – teren komunikacji, ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny lub pieszy,
 - h) KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna, dojazd;
- 7) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego;
- 8) obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu:
 - a) obiekty figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) oraz w gminnej ewidencji zabytków (GEZ), w tym cmentarz – kompozycja zieleni wysokiej,
 - b) obiekty współtworzące charakter zabudowy Kałdowa;
 - stref ochrony konserwatorskiej obszaru figurującego w gminnej ewidencji zabytków – historyczny obszar Kałdowa
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji czynnej bliskiej Zamku Krzyżackiego;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej – ochrony ekspozycji biernej Zamku Krzyżackiego oraz jego otoczenia;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej oraz ochrony archeologicznej – dot. obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (fragment dzielnicy Kałdowo);
- 12) strefa ochrony konserwatorskiej- ochrony archeologicznej związana z lokalizacją dawnych fortyfikacji tzw. Vogelsang;
- 13) otwarcie widokowe na panoramę zamku od strony Nogatu;
- 14) ciąg widokowy na panoramę Zamku Krzyżackiego;
- 15) historyczne podziały parcelacyjne;
- 16) obiekty do rekompozycji architektonicznej,
- 17) istniejąca zieleń do ochrony, w tym – szpalery drzew, grupy drzew i pojedyncze drzewa;
- 18) wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej w urządzeniu terenu;
- 19) granica projektowanego użytku ekologicznego;
- 20) wymagany ciąg pieszy w urządzeniu terenu;
- 21) strefa ograniczeń wokół cmentarza;
- 22) strefa ograniczeń wzdłuż linii kolejowej;
- 23) granica obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 24) linia brzegowa stawu - do zachowania.

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

§ 4. Definicje

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć działania polegające na przystosowaniu istniejącego obiektu dla zaspokojenia potrzeb użytkownika poprzez wprowadzenie koniecznych zmian w układzie funkcjonalnym i konstrukcyjnym obiektu; adaptacja może wiązać się ze zmianą sposobu użytkowania obiektu;
- 2) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć różne formy turystyki i rekreacji w gospodarstwach rolnych i ogrodnich; działalność agroturystyczna obejmuje wynajem pokoi i miejsc na ustawianie namiotów, sprzedaż posiłków domowych i świadczenie w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów; w ramach usług agroturystycznych dopuszcza się sytuowane w ramach istniejącego gospodarstwa: pokoje gościnne, samodzielne jednostki mieszkalne (mieszkania wakacyjne, samodzielne domy wakacyjne), kwatery grupowe, przyzagrodowe pola namiotowe; standaryzacja usług wg odrębnych przepisów;
- 3) **dopuszczalnym procencie powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażona w [%];
- 4) **miejscu postojowym** - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych, powiększające jego wartość, nie będące przebudową, rozbudową lub rekonstrukcją;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylne dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;
- 8) **pierzei** – należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy;
- 9) **pensjonat** – należy przez to rozumieć dom mieszkalny z określoną liczbą pokoi (minimum 7) do czasowego wynajęcia, najczęściej oferujący całodienne wyżywienie ; zabudowa pensjonatowa - zabudowa usługowa - z zakresu usług hotelarskich, dla obsługi podróżnych i turystów w zakresie zakwaterowania i całodziennego wyżywienia, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej właściciela lub prowadzącego pensjonat; wymogi co do wyposażenia kwalifikacji personelu oraz zakresu świadczonych usług – wg przepisów odrębnych [rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie];
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 11) **rekompozycji** – należy przez to rozumieć działania polegające na przekształceniu istniejącego obiektu, zespołu obiektu, lub terenu/ obszaru w celu poprawy standardu technicznego i/lub estetycznego np. przez wyburzenie lub przebudowę elementów, dokomponowanie nowych elementów, tworzące nową formę kompozycyjną;
- 12) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania polegające na wydobyciu, przywróceniu i uczytelnieniu walorów użytkowych i estetycznych, z uwzględnieniem ich wartości kulturowych, historycznych obiektu lub układu przestrzennego;
- 13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:2000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 14) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wysokość stawki w procentach (%), służącej naliczaniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku

z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 15) **studium** – rozumie się przez to dokument określający politykę przestrzenna miasta- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczony symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 17) **uciążliwości dla otoczenia** - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych powodowane - np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 18) **usługach nieuciążliwych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, których prowadzenie nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie powoduje innych zakłóceń takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużej ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego;
- 19) **wartościowy drzewostan** – rozumie się przez to pojedyncze drzewa, ich grupy i aleje położone poza lasami, na usunięcie których wymagane jest zezwolenie zgodnie z przepisami prawa ustawa o ochronie przyrody);
- 20) **zabudowa zagrodowa** – rozumie się przez to zespół zabudowy związanej z rodzinnym gospodarstwem rolnym lub ogrodnictwem (gospodarstwo rolne prowadzone przez rolnika indywidualnego – osoba fizyczna prowadząca osobiście gospodarstwo rolne), na który składa się między innymi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze oraz inne towarzyszące typu: szklarnia, stajnia, stodoła, garaż, wiata na maszyny rolnicze, budynek gospodarczo - magazynowy związany z prowadzoną produkcją rolniczą, a także niezbędne dla prowadzenia gospodarstwa budowle rolnicze;
- 21) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 22) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy rozumieć przez to pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące całego obszaru planu

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

2. Dla każdego wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającemu terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe, zawarte w § 13 i w § 14 (dot. terenów komunikacyjnych).

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

4. Podane w § 13 parametry dotyczące wysokości nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej ani obiektów infrastruktury technicznej, takich jak np. słupy energetyczne itp. W strefach ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych o wysokości powyżej 20 m npt.

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

6. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu uwzględniające istniejący w dniu uchwalenia planu podział geodezyjny, dla istniejących działek nie obowiązuje podana w ustaleniach szczegółowych minimalna wielkość powierzchni nowo wydzielanej działki.

7. Określone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą budowli, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Linie zabudowy nie dotyczą także kondygnacji podziemnych usytuowanych w całości pod poziomem terenu.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla terenów zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów, zawarte są w § 13 (ustalenia szczegółowe) i w § 14 (ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych) w tym linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

2. Plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie wprowadzono zakazu ich stosowania.

3. W przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków o geometrii (kształt, nachylenie) innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, dopasowanych, zharmonizowanych z dachami istniejącymi, o ile w ustaleniach szczegółowych nie zapisano inaczej.

4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce, jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej, w tym historycznej. Nowoprojektowana zabudowa, jej harmonijne kształtowanie nie może odnosić się do zabudowy w złym stanie technicznym lub zabudowy substandardowej. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu, dopuszcza się łączenie działek.

5. Dla istniejącej w dniu uchwalenia planu zabudowy, wzniesionej zgodnie z przepisami prawa:

- 1) zlokalizowanej poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu dopuszcza się jej zachowanie z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji;
- 2) niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy, geometrii dachu) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji;
- 3) niezgodnej z określonym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu, dopuszcza się zmianę jej sposobu użytkowania na zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem wraz z możliwością rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z zasadami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

6. W terenach istniejącej zabudowy w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się możliwość zwiększenia ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu wskaźników powierzchni zabudowy i maksymalnej intensywności zabudowy o nie więcej niż 5%, o ile wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej nie przekroczy 40% i pod warunkiem zachowania priorytetu wymagań konserwatorskich, określonych w § 8 ust 7.

7. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się sytuowanie towarzyszących dopuszczonym funkcjom urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym (takie jak przyłącza, urządzenia instalacyjne, przejazdy, place postojowe, place pod śmietniki) a także zieleni towarzyszącej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono zakazu ich sytuowania.

8. Wyklucza się w obszarze planu sytuowanie obiektów o wysokości równej lub wyższej od 20 m nad poziom terenu.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej, wyklucza się docelowo stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, rozwiązania tymczasowe w formie zbiorników bezodpływowych szczelnych na ścieki sanitarne dopuszcza się jedynie w okresie tymczasowym do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie. Wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło z sieci. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci określono w § 10 niniejszej uchwały.

3. Ustala się następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- a) dla terenów o symbolach MW, M/U, MW/U oraz MN/U- jak dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- b) dla terenów o symbolach MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) dla terenów ZP, US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- d) dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej,
- e) dla terenów o symbolach UO jak dla terenów związanych z wypoczynkiem dzieci i młodzieży.

4. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi usytuowane w pasie wzdłuż dróg krajowych nr 22 i 55 oraz wzdłuż linii kolejowej należy wznosić w strefie oddziaływania hałasu i wibracji pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości.

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

6. Wprowadza się nakaz zachowania istniejących elementów zieleni, w tym o znaczeniu historycznym i krajobrazowym, w szczególności zieleni wysokiej, stanowiącej wartościowy drzewostan, wskazanej na rysunku planu: pojedynczych drzew i grup drzew, szpalerów drzew. W przypadku wycinki drzew obowiązuje kompensacja – nasadzenia w obszarze dzielnicy zgodnie z decyzjami administracyjnymi.

7. Wskazuje się w obszarze opracowania teren predestynowany do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny - stanowi on fragment terenu 4.ZN/WS. Granice planowanego użytku pokazano orientacyjnie na rysunku planu. Zasady zagospodarowania w granicach użytku po jego ustanowieniu – zgodne z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie przyrody.

8. W przypadku sytuowania w granicach terenów stacji bazowych telefonii komórkowej ustala się obowiązek zapewnienia dopuszczalnych norm promieniowania elektromagnetycznego na terenach mieszkaniowych i usługowo-mieszkaniowych (w obszarze planu oraz usytuowanych poza granicami planu) objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi. Sytuowanie stacji bazowych w strefach ochrony konserwatorskiej (obszar ujęty w GEZ) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

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

11. Ustala się dla ciągów komunikacyjnych pieszych oraz dojazdów w poszczególnych terenach preferowanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych - w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych.

12. Tereny dawnych składowisk odpadów przy ul. Ceglanej i Tczewskiej to tereny rekultywowane, objęte monitoringami środowiska, obowiązują dla nich ustalenia szczegółowe.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Obszar opracowania położony jest w części w strefie ochrony konserwatorskiej – **ochrony ekspozycji panoramy Zamku Krzyżackiego w Malborku**, zabytku wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego i Naturalnego UNESCO w 1997 r, uznanego za Pomnik Historii zarządzeniem Prezydenta RP z 8 września 1994 r (Monitor Polski 1994 nr 50, poz. 420), wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 23 (dawn. nr 29/N) z dnia 20.09.1949 r. jako zespół zabudowań zamkowych. Dodatkowo obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru prawnie chronionego poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 115 (dawn. 83) z dnia 17.07.1959 r. jako obszar zamku i miasta Malbork, również objętego strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Celem polityki konserwatorskiej dla obszaru objętego strefą wymienioną w ust 1 jest ochrona ekspozycji od strony rzeki Nogat oraz ochrona ekspozycji i wgląd od strony Zamku na atrakcyjne krajobrazowo tereny po obu stronach Nogatu. Zagospodarowanie terenów nie może powodować degradacji wartości zabytkowych i krajobrazowych w strefach (czynnej i biernej) ochrony ekspozycji Zamku Krzyżackiego wskazanych na rysunku planu oraz zakłóceń w otwarciu i ciągu widokowym na panoramę zamku – wskazanych na rysunku planu

3. W strefie ochrony ekspozycji czynnej i biernej Zamku Krzyżackiego w Malborku ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków w terenach zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP;
- 2) nakaz ochrony walorów ekspozycyjnych poprzez komponowaną zielen parkową, w tym dopuszcza się ograniczanie wysokości drzew;
- 3) zakaz sytuowania masztów, anten i wież niezwiązanych z funkcjami podstawowymi terenów;
- 4) w strefie ochrony ekspozycji czynnej, która obejmuje między innymi pas drogi Wałowej (01.KDG) wraz z zielenią wzdłuż drogi (w tym teren 63.ZP) oraz tereny położone pomiędzy drogą a rzeką Nogat, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej ograniczającej wglądu na przedpole obiektów i zespołów historycznych na drugim brzegu rzeki Nogat,
- 5) w strefie ekspozycji biernej obejmującej zespół zabudowy wzdłuż ulicy Wałowej oraz osiedla zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Żuławskiej obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania skali zabudowy istniejącej, z ograniczeniami wysokości zabudowy oraz zasadami dotyczącymi geometrii dachów, kolorystyki pokryć dachowych,
 - b) dla nowych realizacji obowiązuje nawiązanie do wzorów historycznych, charakterystycznych dla dzielnicy Kałdowo, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. W granicach opracowania znajdują się obszary i obiekty, wskazane na rysunku planu, chronione ustaleniami planu :

- 1) figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ) i gminnej ewidencji zabytków (GEZ):
 - a) obszar dzielnicy Kałdowo, wpisany do gminnej ewidencji zabytków w granicach pokazanych na rysunku planu, stanowiący układ urbanistyczny wraz z zabudową w rejonie ulic Głównej, Brukowej, Tczewskiej, Ceglanej, Wałowej, Krzywej i Solskiego wraz z obszarem ekspozycji czynnej i biernej zespołu zamkowego obejmującym zabudowę wzdłuż ulicy Wałowej
 - b) cmentarz parafialny przy ul. Kościelnej - Zamkowej– stanowiący zabytkową kompozycję zieleni wysokiej,
 - c) zabytek techniki – młyn przy ul. Tczewskiej 9,
 - d) obiekty i budynki :

Boczna 1, Boczna 2, Boczna 2a, Boczna 4, Brukowa 1, Brukowa 3, Ceglana 3, Ceglana 6, Ceglana 10a, 10b, 10c Ceglana 12, Ceglana 14, Ceglana 20, Ceglana 21, Ceglana 22, Ceglana 24, Ceglana 25, Ceglana 26, Działkowa 3, Działkowa 5, Działkowa 6, Działkowa 14, Działkowa 20, Główna 1, brama wjazdowa przy ul. Główna 1, Główna 2a, Główna 4, Główna 3/5, Główna 7, Główna 9, Główna 8, Główna 10, Główna 12 na rogu z Brukową, Główna 12- budynek gospodarczy, Główna 14, Główna

16, Główna 18, Kościelna 4, Kościelna 5 (kościół parafialny), Kościelna 8, Kościelna 10, Ogrodowa 1 i 1a, Ogrodowa 2 i 2a, Ogrodowa 3 i 3a, Ogrodowa 4 i 4a, Ogrodowa 5 i 5a, Ogrodowa 6 i 6a, Ogrodowa 7 i 7a, Ogrodowa 8, Ogrodowa 9 i 9a, Ogrodowa 11 i 11a, Solskiego 1, Solskiego 2, Solskiego 3, Solskiego 6, Tczewska 2, Tczewska 2- budynek gospodarczy, Tczewska 4 (budynek i brama), Tczewska 5, Tczewska 6, Tczewska 7, Tczewska 13 (szkoła), Wałowa 9, Wałowa 12, Wałowa 14, Wałowa 17, Wałowa 18 i 18a, Wałowa 23, Wałowa 29, Wałowa 30, Zamkowa 14, Zamkowa 19.

2) budynki współtworzące charakter zabudowy Kałdowa: Dębowa 5, Dębowa 8, Tczewska 10, Brukowa 15, Brukowa 16, Cisowa 18, Warsztatowa 16C, Warsztatowa 16B, Ceglana 7;

5. Dla budynku wpisanego do rejestru zabytków – dom przy ul. Solskiego 3 pod nr 204/91 (nowy nr 1357), data wpisu do rejestru zabytków 09.12.1991r. podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej, przy wszelkich zamierzeniach inwestycyjnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Dla budynków wymienionych w ust 4 (obiekty w GEZ) ustala się:

- 1) ochronę historycznych elementów struktury (w celu ich zachowania i możliwości odtworzenia) w zakresie: kształtu bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji elewacji frontowej, w tym układu otworów okiennych i drzwiowych, tradycyjnych podziałów stolarki, głównych podziałów architektonicznych elewacji, zachowanych elementów wystroju i detalu architektonicznego, historycznego materiału;
- 2) pozwolenia na roboty budowlane w obiektach regulowane są zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami
- 3) dopuszcza się adaptacje i rewaloryzacje obiektów zabytkowych, które nie będą kolidować z zakresem ochrony obiektów zabytkowych i które polegać będą na poszanowaniu struktury i formy obiektu zabytkowego;
- 4) nie dopuszcza się stosowania systemów dociepleń zewnętrznych, których użycie spowoduje zniszczenie historycznej elewacji (tynkowanej, ceglanej lub drewnianej) obiektu, w szczególności przesłonięcie lub zniszczenie istniejących podziałów elewacji oraz detali architektonicznych;
- 5) ewentualna wymiana stolarki okiennej i drzwiowej powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej, z zachowaniem wielkości otworów, kształtu stolarki i jej podziałów lub opierać się na zachowanych przekazach ikonograficznych;
- 6) w przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego, dopuszcza się dobudowy w oparciu o materiały ikonograficzne, o ile nie powoduje to zagrożenia dla chronionych wartości określonych w pkt 1,
- 7) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych pod warunkiem utrzymania ochrony określonych w pkt 1;
- 8) dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami.

7. W granicach wpisu fragmentu dzielnicy Kałdowo do GEZ (gminnej ewidencji zabytków) ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej ochronę historycznych zespołów i obiektów, pokazanych na rysunku planu;
- 2) ochronę takich elementów historycznych jak historyczna nawierzchnia dróg- kamienny bruk, historyczny wał rzeki Nogat, staw w terenie 64.ZP/WS - pozostałość po przerwaniu wału rzeki Nogat, historycznej zieleni komponowanej, zachowane historyczne ogrodzenia;
- 3) ochronę historycznego układu komunikacyjnego który tworzą ulice Główna, Solskiego, Tczewska, Brukowa, Ceglana, Ogrodowa, Wałowa, Zamkowa, Boczna wraz z towarzyszącą zabytkową zielenią (aleje, szpalery); w sytuacji konieczności wycinki obowiązują zasady kompensacji przyrodniczej;
- 4) ochronę zachowanego historycznego podziału własnościowego dla terenów w rejonie ulic Główniej, Brukowej, Ogrodowej, Tczewskiej, Solskiego; w zagospodarowaniu należy zachować lub przywrócić historyczne podziały parcelacyjne (historyczne podziały parcelacyjne do ochrony pokazano na rysunku

planu; uczytelnić można je na przykład poprzez nasadzenia graniczne, sytuowanie zabudowy towarzyszącej, gospodarczej na granicy działek oraz poprzez np. zróżnicowanie materiałów nawierzchni; w miejscach niezabudowanych również poprzez zaakcentowanie podziałów w elewacji frontowej), a w przypadku nowych podziałów uwzględnić nawiązanie do historycznych podziałów;

- 5) dopuszcza się nową zabudowę w historycznym usytuowaniu lub jako uzupełnienie historycznego zespołu zabudowy o parametrach, gabarytach dostosowanych do proporcji historycznej zabudowy Kałdowa, w tym znanej z przekazów ikonograficznych (wysokość, proporcje wymiarów rzutu, kształt dachu i jego układ w stosunku do drogi, poziom posadowienia parteru itp.); zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) ustala się ochronę wartościowego historycznego zainwestowania terenu, w tym naturalnego i kulturowego ukształtowania terenu a także obiektów zabytkowych o wartościach historyczno-kulturowych (obiekt rejestrowy oraz obiekty figurujące w WEZ i GEZ, obiekty współtworzące charakter zabudowy Kałdowa), obowiązują dla nich ustalenia zawarte w ust. 5 i 6;
- 7) ustala się ochronę obiektów współtworzących charakter zabudowy Kałdowa, wskazanych na rysunku planu, dla obiektów tych ustala się nakaz ochrony bryły, kształtu dachu i zachowanego historycznego wystroju elewacji; dopuszcza się ich przebudowy w sposób nie powodujący utraty chronionych wartości;
- 8) należy kontynuować miejscową i regionalną tradycję budowlaną w nawiązaniu do zachowanych przykładów zabytkowej zabudowy Kałdowa oraz na podstawie przekazów ikonograficznych (należy stosować w rozwiązaniach elewacyjnych takie elementy jak: odeskowanie szczytów i ścianki kolankowej, konstrukcje ryglowe, wykończenie elewacji w cegle i pokrycie ceramiczne dachu – przy czym inne pokrycia dachowe dopuszczalne wyłącznie wtedy, gdy wynika to z nawiązania do form stosowanych historycznie, przekazów ikonograficznych lub konieczne jest ze względu na stan techniczny konstrukcji dachowej);
- 9) ustala się nakaz ochrony drzew, grup drzew związanych z historycznymi siedliskami;
- 10) dopuszcza się nową zabudowę jako odtworzenie zabudowań historycznych na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych lub jako uzupełnienie historycznego zespołu zabudowy;
- 11) działania w strefie ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do GEZ należy prowadzić w zgodzie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony i opieki nad zabytkami;
- 12) ustala się zakaz sytuowania nieprzeziernych ekranów akustycznych, ograniczających wgląd na obszar strefy i jej zabudowę;
- 13) w przypadku sytuowania nowej zabudowy w układzie chronionym objętym GEZ, należy ją lokalizować w nawiązaniu do wykształconej historycznie linii zabudowy, wskazanej jako obowiązująca linia zabudowy na rysunku planu, a w przypadku wskazywanej nieprzekraczalnej linii zabudowy w nawiązaniu do usytuowania na działce zabudowy historycznej poprzez zachowanie wykształconej odległości od frontu działki ;
- 14) dla nowej zabudowy w terenach MN, M/U, MW, UT , o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej, nakaz stosowania dachów dwuspadowych o kącie nachylenia 40-45 stopni lub dachów dwuspadowych o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,2 m.

8. Ustanawia się w granicach historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo **strefę ochrony archeologicznej**, o zasięgu jak na rysunku planu. W strefie tej ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych przy inwestycjach wymagających prowadzenia prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9. Ustanawia się **strefę ochrony archeologicznej związaną z lokalizacją dawnych fortyfikacji tzw. Vogelsang** (istniejących od XIV do XVII wieku), zlokalizowanych naprzeciwko Baszt Mostowych Zamku Krzyżackiego. Zasięg strefy pokazano na rysunku planu. W strefie obowiązuje wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych przy inwestycjach wymagających prowadzenia prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się przestrzenie publiczne w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1703, ze zm.) tj. wyznaczone w dokumencie Studium.

2. Terenami o publicznym charakterze pełniącymi rolę przestrzeni publicznych są w granicach planu:

- 1) tereny ZP zieleni urządzonej;
- 2) tereny US sportu i rekreacji ogólnodostępne;
- 3) tereny komunikacyjne oznaczone symbolami KDGP, KDG, KDL, KDD, KDX, KDP.

3. W granicach terenów wymienionych w ust 2 ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) w obrębie terenu stanowiącego przestrzeń publiczną komunikacyjną nakazuje się stosowanie jednakowego wyposażenia powtarzalnego takiego jak np. latarnie, ławki, donice kwietników, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, ograniczniki ruchu, rozmównice telefoniczne, elementy aranżacji zieleni ulicznej (takie jak kwietniki, donice dla zieleni całorocznej, konstrukcje dla pnącz, kraty i osłony wokół drzew i zieleni niskiej itp.);
- 3) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) zakaz lokalizacji parkingów tymczasowych, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczono ich sytuowanie .

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) tereny objęte planem należy zasilć w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 2) zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych; indywidualne rozwiązania w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych dopuszcza się wyłącznie w okresie tymczasowym do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie;
- 2) ścieki technologiczne przed zrzutem do systemu kanalizacyjnego należy odpowiednio unieszkodliwiać i zagospodarować zgodnie z wymaganymi przepisami i standardami;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących sieci.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych placów, parkingów, dróg, ciągów pieszo-jezdných z obszaru planu do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, do kolektorów usytuowanych na obszarze planu oraz w sąsiedztwie obszaru planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów niezabudowanych i zieleni towarzyszącej na własnym terenie;
- 3) zanieczyszczone wody opadowe, odprowadzane z powierzchni utwardzonych placów, dróg, parkingów, terenów produkcyjnych, należy podczyścić przed oprowadzeniem do odbiorników, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną

- 1) ustala się zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących lub projektowanych w sąsiedztwie bądź na terenie obszaru planu stacji transformatorowych 15/0,4 kV, poprzez istniejące i projektowane sieci SN 15kV oraz sieci rozdzielcze nn 0,4 kV, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych stacji transformatorowych w obszarze planu, zgodnie z potrzebami inwestorów, a także w uzgodnieniu z zarządcą sieci; szczegółowych wymaganych lokalizacji w liniach rozgraniczających nie ustala się, dopuszcza się ich wyznaczenie na etapie projektów budowlanych;

- 3) dopuszcza się w obszarze planu sytuowanie linii energetycznych oraz urządzeń związanych potrzebami oświetlenia terenu;
- 4) w strefach ochrony konserwatorskiej, w szczególności w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, ustala się nakaz stosowania wyłącznie linii elektroenergetycznych kablowych.

5. W zakresie zasilania w ciepło i w gaz:

- 1) ustala się wymóg wyposażenia obiektów budowlanych w niskoemisyjne źródła zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci centralnego ogrzewania, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami sieci; dopuszcza się inne, alternatywne systemy ogrzewania w tym ogrzewanie elektryczne bądź z sieci gazowych;
- 2) wyklucza się ogrzewanie gazem płynnym;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci rozdzielczych średniego ciśnienia z zastosowaniem reduktorów bądź z sieci niskiego ciśnienia; dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowych oraz przyłączy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się modernizacje i rozbudowy istniejących sieci gazowych.

6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny w obszarze planu należy podłączyć do istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się budowę, modernizacje, rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz infrastruktury telekomunikacyjnej i radiokomunikacyjnej, jeśli jej przebieg nie koliduje z innymi sieciami infrastruktury technicznej; ewentualne kolizje należy rozwiązać w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci;
- 3) wyklucza się sytuowanie w obszarze planu stacji bazowych telekomunikacyjnych telefonii komórkowej w strefach ochrony konserwatorskiej – w strefach ochrony ekspozycji oraz na budynkach zabytkowych;
- 4) wyklucza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej przekraczających normy wyznaczone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003r. Nr 192, poz. 1883).

7. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) w granicach poszczególnych terenów należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi;
- 2) gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
- 3) odpady inne niż komunalne, w tym technologiczne związane z prowadzoną działalnością gospodarczą należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

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

9. Ze względu na walory ekspozycyjne i położenie w otoczeniu Zamku Krzyżackiego wyklucza się w całym obszarze planu prosumenckie elektrownie wiatrowe.

10. Instalacje, o których mowa w ust. 8, montowane na budynkach zabytkowych nie mogą powodować ich dewaloryzacji, dopuszcza się ich sytuowanie pod warunkiem, że nie są widoczne z sąsiednich terenów publicznych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

12. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w wydzielonych z poszczególnych terenów pasach technicznych lub w pasach drogowych oraz ciągach pieszo- jednych i pieszych.

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

1. Obszar planu graniczy od północy z terenem linii kolejowej nr 9 Gdańsk – Warszawa.

2. Powiązania obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta zapewniają: droga krajowa nr 22, klasy technicznej – GP- główna przyspieszona) przyległa do granic obszaru planu oraz ul. Wałowa (droga krajowa nr 55, klasy technicznej G-główna) – w granicach planu.

3. Połączenia zewnętrzne realizowane są w obszarze planu poprzez:

- 1) ul. Tczewską - droga klasy KDZ, skrzyżowanie pełne skanalizowane;
- 2) ul. Solskiego - droga klasy KDZ;
- 3) ul. Główną - droga klasy KDL;
- 4) ul. Akacjową - droga klasy KDL.

4. Połączenia wewnętrzne drogowe będą realizowane drogami klasy KDZ, KDL, KDD oraz KDW.

5. Założenia dotyczące dróg publicznych o przekroju jednojezdniowym:

- 1) KDG - ulica główna, jezdnia o dwóch pasach ruchu, Szerokość w liniach rozgraniczających min 25,0 m, skosy na połączeniach z drogami wyższych klas ustalane indywidualnie, z drogami niższych klas min 5,0 x 5,0 m;
- 2) KDZ - ulica zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających min 20,0 m, skosy na połączeniach z drogami wyższych klas ustalane indywidualnie, z drogami niższych klas min 5,0 x 5,0 m;
- 3) KDL - ulica lokalna, Szerokość w liniach rozgraniczających min 12,0 m, skosy na połączeniach z drogami klasy Z, L, D min 5,0 x 5,0 m;
- 4) KDD - ulica dojazdowa, droga stanowiąca dojazd i obsługę działek zlokalizowanych bezpośrednio przy niej. Szerokość w liniach rozgraniczających min 10,0 m, skosy na połączeniach z drogami klasy Z, L, D min 5,0 x 5,0 m.

6. Założenia dotyczące dróg wewnętrznych: KDW - droga wewnętrzna, nie stanowiąca drogi publicznej, w myśl ustawy o drogach publicznych, zazwyczaj krótka droga, często "ślepa" kończąca się placem do zawracania, obsługująca jedną lub kilka działek, nie wymagająca wydzielenia ruchu pieszego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m;
- 2) skosy na połączeniach z drogami publicznymi i innymi 5,0x5,0 m;
- 3) wielkość placów do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi (rozp. dot. warunków technicznych dla dróg);
- 4) place do zawracania w przypadku drogi "ślepej" zakończenie placem posiadającym parametry placu do zawracania dla dróg pożarowych, min. 20x20 m, lub zapewniającym możliwość manewrowania pojazdów ciężarowych, przy spełnieniu warunków określonych odrębnymi przepisami.

7. Obszary prowadzenia ruch pieszego i/lub rowerowego poza pasami drogowymi, oznaczone jako [KDX], stanowiąc będą elementu uzupełniające układ transportowy dzielnicy, szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:

- 1) ciągi pieszo-jezdne, zalecana szerokość pasa drogowego min. 5,0 m;
- 2) ciągi piesze, zalecana szerokość pasa drogowego min. 3,0 m.

8. Ruch rowerowy wg ustaleń szczegółowych - dopuszczony w pasach drogowych poszczególnych ulic, z uwzględnieniem ewentualnego wydzielenia ścieżki rowerowej w zależności od klasy i funkcji drogi. Dopuszcza się ruch rowerowy na zasadach ogólnych w ulicach i drogach dojazdowych oraz lokalnych, a także wewnętrznych. Wskazane jest uwzględnienie budowy ciągów rowerowych lub pieszo-rowerowych w pasach drogowych dróg klasy Z i wyższych.

9. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych, oraz wydzielonych dróg wewnętrznych, dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obsługującej obszar planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych dróg założono inaczej. Należy założyć odwodnienie drogowe w pasie drogowych w postaci sieci kanalizacji deszczowej.

10. Zakłada się wyposażenie układu ulic lokalnych i dojazdowych w kanalizację deszczową, natomiast kanalizacja deszczowa w sieci ciągów pieszo – jezdnych i pieszych może być projektowana w zależności od uwarunkowań techniczno – ekonomicznych.

11. Dla projektowanej sieci ulic lokalnych, dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych zaleca się, aby geometria przebiegu tras, parametry przekroju poprzecznego oraz zasady organizacji ruchu podporządkowane zostały wymogom ruchu uspokojonego. W strefie ochrony konserwatorskiej obszaru historycznego Kałdowa ujętego w GEZ obowiązują ustalenia § 8 ust. 7, 8, 9.

12. Ustala się realizację nowych zjazdów do terenów zawsze od strony ulicy o najniższej klasie. Wyjątek stanowią sytuacje jeśli ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, a także w przypadku gdy istniejąca zabudowa lub wysokościowe ukształtowanie terenu uniemożliwiają realizację zjazdu od ulicy o niższej klasie.

13. Dopuszcza się lokalizację zieleni wysokiej w pasach drogowych dróg publicznych, o ile pozwalają na to warunki określone w przepisach odrębnych, oraz przebieg trasy, ukształtowanie niwelety oraz warunki widoczności i bezpieczeństwa projektowanej drogi.

14. Ustala się następujące zasady dotyczące parkowania:

- 1) wyznacza się ogólnodostępne tereny parkingowe oznaczone symbolem [KDP], o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;
- 2) należy ograniczyć parkowanie na ulicach lokalnych [KDL];
- 3) w obszarach ulic dojazdowych [KDD] parkowanie dopuszczone zgodnie z zasadami ruchu drogowego;
- 4) w ciągach pieszo-jezdnych parkowanie wykluczone, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

15. Ustala się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy (w zależności od wielkości budynku lub jego programu użytkowego), o ile w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu nie określono inaczej:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe / każdy budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 2) minimum 1,5 miejsca postojowe/każde mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 3) minimum 0.75 miejsca postojowe/1 pokój gościnny (usytuowane na parkingach lub okresowych miejscach stacjonowania samochodów);
- 4) minimum 1 miejsce postojowe/1 pokój w motelach, hotelach, pensjonatach, hotelach pracowniczych, domach dziennego i stałego pobytu dla osób starszych i dodatkowe miejsca postojowe dla pracowników w liczbie 1 miejsce postojowe / 2 pracowników;
- 5) minimum 1,5 miejsca postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych;
- 6) hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony, boiska otwarte – min. 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących oraz 2 miejsca postojowe dla autokaru;
- 7) szkoły podstawowe, szkoły średnie, szkoły wyższe, – min. 0,5 miejsca postojowego na 1 osobę zatrudnioną. Dodatkowo należy zapewnić system miejsc chwilowego postoju w celu wysadzenia odwołanego dziecka;

- 8) obiekty dydaktyczne, przedszkola, świetlice – min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział, Dodatkowo należy zapewnić system miejsc chwilowego postoju w celu wysadzenia odwołanego dziecka;
- 9) obiekty usługowo przemysłowe – hale przemysłowe, place składowe, hurtownie, magazyny – 4,5 miejsca postojowego na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektu/powierzchni składowej;
- 10) rzemiosło usługowe – min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

16. Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu, posesji przynależnej do budynku lub w pasach dróg. Miejsca postojowe mogą być realizowane w garażach.

17. Wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych. Dla niewielkich obiektów usługowych o pow. użytkowej do 30 m² odstępuje się od określania wymaganej liczby miejsc postojowych.

18. Dla parkingów w terenach usług (U, UT, UO), w tym o publicznym charakterze oraz dla parkingów w pasach dróg publicznych i na ogólnodostępnych parkingach (tereny oznaczone symbolami KDP), o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, ustala się wymóg zapewnienia miejsc – stanowisk dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3) 3 miejsca jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej jak 100.

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

1. Wschodnia część obszaru planu, w zasięgu pokazanym na rysunku planu, znajduje się na skraju powierzchni ograniczającej stożkowej lotniska wojskowego Malbork. Wszelkie projektowane stale i tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m ponad poziom terenu wymagają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie.

2. Strefa brzegowa rzeki Nogat zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego z 2015r stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy prawo wodne, granice obszaru pokazano na rysunku planu. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych prawa wodnego, tj. zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, z dopuszczeniem zwolnienia z tych zakazów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Obszar planu położony jest także częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500lat (zasięg ten pokazano na rysunku planu) oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

3. W terenach stanowiących dawne, zamknięte składowiska odpadów, zrekultywowanych, obowiązują ustalenia szczegółowe – dotyczy to terenów 21.ZLR, 94.ZLR, 99.ZP.

4. W terenach położonych w sąsiedztwie kolei obowiązują przepisy odrębne związane z transportem kolejowym, w szczególności ustala się ograniczenia:

- 1) budynki i budowle można sytuować w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, w odległości od osi skrajnego toru nie mniej jak 20m;
- 2) drzewa i krzewy można sadzić w odległości min 15m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 3) wskazane zachowanie odpowiednich odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi ze względu na hałas i wibracje lub zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających ochronę akustyczną zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wokół istniejącego cmentarza (teren 40.ZC) ustala się strefę szerokości 50 m od jego granic, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące cmentarzy [zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze], w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody dopicia potrzeb gospodarczych. Zakaz nie dotyczy istniejącej już, legalnie wzniesionej, zabudowy.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów niekomunikacyjnych

1. Ustalenia dla terenu 1.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 1.M/U o pow. ok.2,91 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej , bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi z zakresu usług rzemiosła, handlu detalicznego, administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności; usługi jako wbudowane bądź oddzielne , w tym także na odrębnych działkach,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawową, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, warsztaty i usługi produkcyjne, handel hurtowy, magazyny,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z zabudową mieszkaniową;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnić pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony terenu zabudowy zagrodowej 2.RM;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi krajowej 22, granicy z gminą wiejską Malbork oraz od drogi wewnętrznej 47.KDW – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) geometria dachu – dachy dowolne;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału prostopadle do drogi 47.KDW lub prostopadle do nowo wydzielonych dojazdów, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 1500 m².
 - b) minimalna szerokość frontu – 30 m,

- c) szerokość nowo wydzielanych dojazdów minimum 8m, dla dojazdów nieprzelotowych wymóg zakończenia dojazdu zawrotką spełniającą wymagania przepisów odrębnych jak dla dróg publicznych dojazdowych,
- d) zakaz podziałów skutkujących koniecznością obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej 22;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi wewnętrznej 047.KDW i nowo wydzielonych dojazdów lub z przyległych dróg w obszarze gminy wiejskiej Malbork,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15,
 - c) zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej nr 22;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 30% .

2. Ustalenia dla terenu 2.RM, 3.RM

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **2.RM** o pow. ok.1,25. ha, **3.RM** o pow. ok. 6,11 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) funkcja podstawowa - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych ,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie:
 - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zabudowa usług turystycznych realizowane jako usługa agroturystyczna w prowadzonym gospodarstwie rolnym,
 - usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne ,
 - zabudowa usługowa związana z różnymi formami obsługi rolnictwa ,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone;
 - obiekty hodowlane, inwentarskie i związane z nimi budowle rolnicze,
 - stacje paliw i warsztaty naprawy sprzętu rolniczego,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana na wydzielonych działkach, nie związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym,
 - zabudowa turystyczna nie związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) zabudowę w zagrodzie istniejącej i projektowanej dostosować pod względem architektury i rozplanowania obiektów do formy tradycyjnej zagrody żuławskiej,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz :
 - a) nakaz ochrony istniejących rowów i systemu melioracyjnego,
 - b) nakaz ochrony i zachowania wartościowego drzewostanu, w tym wskazanego na rysunku planu;
 - c) w zagospodarowaniu i zabudowie terenu 2.RM uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa drogi krajowej, zawarte w § 7 ust 4 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 15%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,45,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, z dachami stromymi,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachów:
 - dla nowoprojektowanych budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych wolnostojących należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym lub prostopadłym w stosunku do frontu działki ze spadkiem o wartości 35-45 stopni,
 - dopuszcza się pozostawienie istniejących dachów płaskich także w przypadku planowanych rozbudów, nadbudów;
- e) wysokość obiektów małej architektury – do 5m npt;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem iż nowo wydzielana działka siedliskowa nie będzie mniejsza niż 0,4 ha,
 - b) minimalnej szerokość frontu ani kąta położenia granic względem pasa drogowego – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Czereśniowej 08.KDL lub drogi wewnętrznej 047.KDW bądź z wydzielonych dojazdów,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

3. Ustalenia dla terenu 4.ZN, WS

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 4.ZN,WS o pow. ok. 10,90 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) funkcja podstawowa – zieleń nieurządzona, mokradła, szuwary, zakrzaczenia oraz naturalne laki, w tym planowany użytek ekologiczny,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń urządzona - poza granicami planowanego użytku ekologicznego, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia piesze i dojazdy, ścieżki rowerowe wokół użytku ;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) zakaz sytuowania budynków,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz :

- a) granice planowanego użytku ekologicznego wg rysunku planu, zasady zagospodarowania zgodnie z wymaganiami określonymi dla tej formy ochrony przyrody wg przepisów odrębnych,
- b) do czasu ustanowienia użytku ekologicznego obowiązują:
 - zakaz zmiany sposobu użytkowania terenów, z wyjątkiem ustalenia trasy rowerowej i ścieżek pieszych,
 - zakaz zmiany stosunków wodnych i naruszania istniejącej zieleni,
 - zakaz wprowadzania jakichkolwiek zanieczyszczeń,
- b) nakaz ochrony i zachowania wartościowego drzewostanu, w tym wskazanego na rysunku planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8, dodatkowych szczegółowych zasad nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych, przy czym zakaz nie dotyczy działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Czereśniowa 08.KDL lub z ul. Warsztatowej 010.KDL,
 - b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

4. Ustalenia dla terenu 5.M/U, 6.M/U, 7.M/U, 8.M/U, 11.M/U, 12.M/U. 9.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **5.M/U** o pow. ok. 1,60 ha, **6.M/U** o pow. ok. 1,64 ha, **7.M/U** o pow. ok. 1,16 ha, **8.M/U** o pow. ok. 1,90 ha, **9.M/U** o pow. ok. 1,00ha, **11.M/U** o pow. ok. 0,84 ha, **12.M/U** o pow. ok.0,94 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług , nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami , dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu usług administracji, biur, drobnego handlu detalicznego, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – warsztaty blacharskie, lakiernicze, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarskie, usługi produkcyjne, stacje paliw, inne usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) budynki sytuować kalenicowo względem frontu ,
 - b) pokrycia dachów i kolorystyka – ceramiczne lub zbliżone do ceramicznych pod względem koloru oraz faktury,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) linia zabudowy:- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, z dachami stromymi,
 - rzędne posadzek parterów nie wyżej niż 0,6 m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym w stosunku do frontu działki, ze spadkiem o wartości 40-45stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 25 m,
 - c) kat położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zbliżony do 90 stopni,
 - d) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie planu;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się sytuować bezpośrednio przy granicy pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych (warunki techniczno-budowlane);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren:
 - 5.M/U z drogi publicznej – ul. Warsztatowej 010.KDL lub z nowo wydzielonych dojazdów,
 - 6.M/U z ul. Topolowej 013.KDD,
 - 11.M/U z drogi 015.KDD, z ul. Czereśniowej 08.KDL, z ciągu pieszo-jezdnego 065.KDX (ul. Zielona),
 - 7.M/U oraz 8.M/U, 9.M/U, 12.M/U z ul. Kwiatowej – 014.KDD , a dla części 12.M/U także z ciągu pieszo-jezdnego 065.KDX (ul. Zamkowa w odcinku zachodnim);
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa:
- a) dla terenów 6.M/U, 7.M/U, 8.M/U, 9.M/U - 0%,
 - b) dla terenów 5.M/U, 11.M/U, 12.M/U – 20%.
- 5. Ustalenia dla terenu 10.MN**
- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **10.MN** o pow. ok.0,75 ha;
 - 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
- a) budynki towarzyszące typu budynki gospodarcze, garaże sytuować w głębi działki;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz : nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w tym wskazanego na rysunku planu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) budynek wskazany na rysunku planu – Zamkowa 19 to obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
 - b) w obiektach historycznych, wskazywanych do ochrony, dopuszcza się działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji,
 - c) w przypadku prac budowlanych adaptacyjnych i rewaloryzacyjnych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego,
 - d) w przypadku nowoprojektowanych budynków, zlokalizowanych w granicach terenu należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, z dachami stromymi,
 - dla budynku chronionego (dot. terenu 10. MN), wymienionego w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym lub prostopadle w stosunku do osi ulicy, ze spadkiem o wartości 35-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki wyniesie - 600 m².
 - b) minimalna szerokość frontu i kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego - dowolny;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się sytuować bezpośrednio przy granicy pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych (warunki techniczno-budowlane);

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z ul. Zamkowej (065.KDX) – ciągu pieszo-jezdnego,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

6. Ustalenia dla terenu 13.RM, 14.RM, 15.RM, 132.RM

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 13.RM o pow. ok.0,54 ha, 14.RM o pow. ok. 3,78 ha; 15.RM o pow. ok. 3,35 ha, 132.RM o pow. ok.0,36 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) funkcja podstawowa - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych , w tym szklarnie, tunele itp. obiekty,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie:
 - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zabudowa usług turystycznych realizowane jako usługa agroturystyczna w prowadzonym gospodarstwie rolnym,
 - usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne ,
 - zabudowa usługowa związana z różnymi formami obsługi rolnictwa ,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone;
 - obiekty hodowlane, inwentarskie i związane z nimi budowle rolnicze,
- stacje paliw i warsztaty naprawy sprzętu rolniczego,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana na wydzielonych działkach, nie związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym;
- zabudowa turystyczna nie związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym lub ogrodniczym;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6, szczegółowych zasad nie określa się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu,
 - b) nakaz zachowania i ochrony systemu melioracyjnego, istniejących rowów;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) w terenie 13.RM budynek wskazany na rysunku planu - Zamkowa 14 to obiekt figurujący w gminnej ewidencji zabytków, do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
 - b) w przypadku nowoprojektowanych budynków, zlokalizowanych na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącym obiektem historycznym; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 25%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,75,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
- dla budynków chronionych (dot. terenu 13.RM), wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

d) geometria dachów:

- dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w ze spadkiem o wartości 35-45 stopni
- dopuszcza się pozostawienie istniejących dachów płaskich, także w przypadku rozbudów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości przy minimalnej powierzchni nowo wydzielanego siedliska nie mniej niż 0,4 ha,

b) minimalnej szerokość frontu i kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zagospodarowaniu terenu 15.RM nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z sąsiedztwa cmentarza (teren 40.ZC) określonych w § 12 ust. 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

a) ustala się wjazdy:

- na teren 13.RM z ul. Zamkowej 065.KDX,
- na teren 14.RM z ul. Zamkowej 09.KDL i 015.KDD (fragment ul. Zielonej), ciągu 066.KDX lub z nowo wydzielonych dojazdów o szerokości min. 8 m,
- na teren 15.RM z drogi 016.KDD, z ul. Zamkowej 09.KDL, z ul. Kościelnej – 018.KDD lub nowo wydzielonych dojazdów o szerokości minimalnej zgodnej z przepisami odrębnymi (warunkami techniczno-budowlanymi), 132.RM z drogi 016.KDD i ciągu 071. KDX,
- na teren 132.RM – z drogi 016.KDD,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

7. Ustalenia dla terenu 16.R, 17.R

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **16.R** o pow. ok. 1,57 ha, **17.R** o pow. ok. 11,20 ha

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren rolny – produkcji rolniczej lub ogrodniczej, bez zabudowy;

- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6, szczegółowych zasad nie określa się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: uwzględnić w zagospodarowaniu terenu 17.R wymóg zapewnienia dojazdu do terenu 20.ZN;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren 16.R oraz 17.R z drogi 16.KDD
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

8. Ustalenia dla terenu 18.ZN/WS, 19.ZN, 20.ZN.

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **18.ZN/WS** o pow. ok. 0,58 ha, **19.ZN** o pow. ok. 0,18 ha, **20.ZN** o pow. ok. 0,42 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni nieurządzonej (ZN) oraz zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych (ZN/WS),
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania zabudowy;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6, szczegółowych zasad nie określa się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren 18.ZN/WS i 19.ZN z drogi 017.KDD lub 016.KDD, dojazd do terenu 20.ZN poprzez dojazdy w terenie 17.R,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

9. Ustalenia dla terenu 21.ZLR

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 21.ZLR o pow. ok.8,40 ha

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zieleni- zadrzewień w terenach po rekultywacji dawnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przy ul. Ceglanej,
- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania zabudowy;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6, docelowo dopuszcza się zagospodarowanie ekologiczno-krajobrazowe, z nasadzeniami zieleni wielowarstwowej komponowanej ;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:

- a) teren użytkować i urządzać z uwzględnieniem wydanych decyzji i pozwoleń związanych z rekultywacją terenu po dawnym składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przy ul. Ceglanej, zasady rekultywacji zgodnie z decyzjami administracyjnymi,
- b) nakaz prowadzenia monitoringu środowiska (jakości składu i poziomu wód podziemnych i powierzchniowych – stawu oraz biogazu, ocena procesu osiadania składowiska, pomiar opadów atmosferycznych) zgodnie z wydanymi na podstawie przepisów odrębnych (ustawa prawo ochrony środowiska, rozporządzenia dot. składowisk odpadów) decyzjami;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 ;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

- a) ustala się wjazd na teren z drogi 017.KDD,
- b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

10. Ustalenia dla terenu 22.ZD

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 22.ZD o pow. ok. 10,34 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zieleni ogrodów działkowych, istniejące rodzinne ogrody działkowe „Żuławianka”
- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleni, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, budynek socjalny związany z funkcją terenu;
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, funkcje mieszkaniowe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:

- a) wskazana neutralizacja krajobrazowa poprzez eliminację substandardowego zainwestowania
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie określa się,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszcza się sytuowanie altan i wiat rekreacyjnych, pow. zabudowy altany nie większa niż 35 m², pow. zabudowy budynku socjalnego obsługującego ogrody nie większa niż 100 m²,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 85%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy –do 5,0 m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dachy dowolne;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: w pasie wzdłuż linii kolejowej uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa określone w § 12 ust. 4;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z ul. Ceglanej 022.KDD, poprzez ciąg pieszo-jezdny 064.KDX, z projektowanej drogi 023.KDD, z ul. Kościelnej - 018.KDD,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 30 miejsc, w tym miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w § 11 ust.18; dopuszcza się bilansowanie miejsc z uwzględnieniem ogólnodostępnego parkingu przy ul. Ceglanej 134.KDP;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

11. Ustalenia dla terenu 23.U, 24.U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **23.U** o pow. ok.0,94 ha, **24.U** o pow. ok. 0,45 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności, usługi produkcyjne , usługi lokalnego centrum logistycznego, magazynowe itp.,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie:
 - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - funkcje mieszkaniowe integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkanie dla prowadzącego usługę lub mieszkanie służbowe np. dozorczy),
 - handel hurtowy, magazyny, obsługa komunikacji,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych ;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 ;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy– zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - d) geometria dachu – dla terenu 23.U – dachy dowolne, w tym płaskie; dla terenu 24.U dachy nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 20-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2000 m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu – 30 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania –
 - a) dla 23.U dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie dla funkcji rekreacyjno-sportowych jako tor dla gokardów elektrycznych, bez dopuszczenia sytuowania budynków,
 - b) dla 24.U nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren 23.U z drogi publicznej – ul. Cisowa (011.KDD), ul. Czereśniowa 08.KDL lub z ul. Tczewskiej 03.KDZ; na teren 24.U z ul. Cisowej lub z ul. Tczewskiej – 03.KDZ,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust.15;
 - c) nakaz zapewnienia stanowisk dla potrzeb pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z zasadami określonymi w § 11 ust. 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 30%

12. Ustalenia dla terenu 25.M/U, 26.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 25.M/U o pow. ok. 1,23 ha, 26.M/U o pow. ok. 0,58 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszczalne różne usługi nieuciążliwe z zakresu usług administracji, biur, handlu, gastronomii, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone –warsztaty blacharskie, lakiernicze, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarskie, usługi produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, inne usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) w terenie 25.M/U- budynek Cisowa 18 wskazany do ochrony, jako obiekt współtworzący charakter założenia, ochronie podlega bryła budynku, w tym kształt dachu i historyczne materiały (elewacyjne i pokrycia dachu), wystrój elewacji,
- b) w przypadku prac budowlanych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego, stosowanej formy dachu i wystrój elewacji;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu:
- dla nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych należy zastosować dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 30-45 stopni;
 - dla budynku chronionego dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu łamanego;
 - dachy budynków usługowych wg rozwiązań indywidualnych, przy czym rozwiązanie materiałowe i kolorystyczne dachów w nawiązaniu do dachów budynków mieszkalnych usytuowanych na tej samej działce;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wyniesie - 1500 m²,
- b) minimalnej szerokość frontu – 25 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

a) ustala się wjazd na teren 25.M/U z drogi publicznej – ul. Cisowa 011.KDD, z ul. Czereśniowej 08.KDL lub z drogi 48.KDW, na teren 26.M/U z ul. Czereśniowej – 08.KDL, z drogi 48.KDW lub z ul. Dębowej - 12.KDD ,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

13. Ustalenia dla terenu 27.ZP

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **27.ZP** o pow. ok. 0,70 ha

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec,

b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - parkingi związane z funkcją podstawową sytuowane od strony drogi, w liczbie nie większej jak 6 miejsc, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, altany rekreacyjne, wiaty, urządzenia placu zabaw,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – budynki gospodarcze;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:

a) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu wykorzystać istniejące zbiorniki wodne, zachować zieleni krzewów i drzewa,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz nakaz ochrony czynnej poprzez rewaloryzację przyrodniczą i zagospodarowanie jako terenu zieleni ekologiczno-krajobrazowej, z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy: nie określa się dla dopuszczonych do realizacji obiektów,

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 2%,

- intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,02,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – dla altan, wiat i podobnych obiektów nie wyżej niż 5m npt,

d) geometria dachu – wg rozwiązań indywidualnych, dowolna;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych, zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Dębowej – 12.KDD,

b) dopuszcza się sytuowanie maksymalnie 6 miejsc parkingowych związanych z obsługą terenu, w liczbie nie większej niż 6 miejsc;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

14. Ustalenia dla terenu 28.P

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 28. P o pow. ok.0,70 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów, magazynów, usług z zakresu handlu hurtowego,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi z wyłączeniem usług wymagających zapewnienia standardów akustycznych,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – funkcje mieszkaniowe; przedsięwzięcia zawsze znacząco oddziałujące na środowisko;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 – uwzględnić konieczność ograniczenia ewentualnych uciążliwości na sąsiednie tereny mieszkaniowe, w szczególności 29.MN ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dachy dowolne wg rozwiązań indywidualnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m²·
 - b) minimalna szerokość frontu – 30 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90-120 stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej (np. teren 29.MN);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z ul. Dębowej 12.KDD lub z ul. Tczewskiej – 03,KDZ,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

15. Ustalenia dla terenu 29.MN, 30.MN.

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 29.MN o pow. ok.1,16 ha, 30.MN o pow. ok. 0,69 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi wbudowane nieuciążliwe dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) budynek w terenie 29.MN – budynek współtworzący charakter założenia wskazany do ochrony ochronie podlega bryła budynku, w tym kształt dachu i historyczne materiały (elewacyjne i pokrycia dachu), wystrój elewacji; w przypadku prac budowlanych należy zachować dotychczasową bryłę obiektu historycznego, oraz wg zasad zawartych w § 8 ust. 7 pkt 7;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 9,0 m npt, do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu:
 - dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe ze spadkiem o wartości 40-45 stopni,
- dla budynku chronionego dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu dwuspadowego;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 800 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego- 90 stopni;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren 29.MN i 30.MN z ul. Dębowej – 12.KDD,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

16. Ustalenia dla terenu 31.M/U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 31.MU o pow. ok. 2,09 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej ; nie określa się wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami,; usługi nieuciążliwe z zakresu usług administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności, dopuszcza się usługi w formie wolnostojącej lub wbudowane w budynki mieszkalne,

b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z funkcją mieszkaniową;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 ;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,

- intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,

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

d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w ze spadkiem o wartości 40-45 stopni, z kalenicą równoległą do frontu działki;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wyniesie - 1500 m².

b) minimalnej szerokość frontu – 25 m;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Dębowej- 12.KDD, drogi wewnętrznej 49.KDW, nowo wydzielonych dojazdów o szerokości min 8 m lub z ul. Tczewskiej -03.KDZ,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

17. Ustalenia dla terenu 32.MW

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 32.MW o pow. ok. 0,25 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi wolnostojące;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) wskazana rewaloryzacja budynku Dębowa 8;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) budynek wskazany na rysunku planu –Dębowa 8 jako obiekt współtworzący charakter zabudowy Kałdowa, ochronie podlega bryła budynku, w tym kształt dachu i historyczne materiały (elewacyjne i pokrycia dachu), wystrój elewacji; w przypadku prac budowlanych należy zachować bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego, stosowanej formy dachu i wystrój elewacji; rozbudowa istniejącego budynku wskazywanego do ochrony wyłącznie w niezbędnym zakresie, związanym z funkcjonowaniem obiektu oraz wg zasad zawartych w § 8 ust. 7 pkt 7;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: dla nowej zabudowy nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 25%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,75,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków mieszkalnych do 9,0 m npt, dla budynków towarzyszących typu gospodarczy, garaż- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 6,0m npt,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - d) geometria dachu:
 - dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w ze spadkiem o wartości 40-45 stopni;
- dla budynku chronionego dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu dwuspadowego;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania działek budowlanych, zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb infrastruktury technicznej;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Dębowa 12.KDD oraz z ciągu 049.KDW (wschodni odcinek ul. Dębowej),
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;

- 11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

18. Ustalenia dla terenu 33.ZN/WS

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 33.ZN/WS o pow. ok. 2,93 ha
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni nieurządzonej, naturalnej oraz wód śródlądowych powierzchniowych
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) nakaz ochrony czynnej poprzez rewaloryzację przyrodniczą i zagospodarowanie jako terenu zieleni ekologiczno-krajobrazowej, docelowo dopuszcza się przekształcenie w zielen parkową z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz nakaz zachowania i ochrony istniejących zbiorników wodnych oraz roślinności przyrodnej ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8, szczegółowych ustaleń nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków, sytuowanie obiektów budowlanych typu wiaty, altany itp. oraz budowli względem dróg –ul. Czereśniowej, Zamkowej i Dębowej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - intensywność zabudowy – nie określa się,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 85%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – dla altan, wiat itp. obiektów do 5m npt,
 - d) geometria dachów – wg indywidualnych rozwiązań;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się, nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Dębowej, Czereśniowej i Zamkowej,
 - b) nie dopuszcza się sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu,
- 11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu, przeznaczenie zgodne z faktycznym istniejącym sposobem użytkowania).

19. Ustalenia dla terenu 34.ZI

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 34.ZI o pow. ok. 0,87 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, altany, wiaty itp. obiekty,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z sąsiednim terenem oznaczonym symbolem 35.P/U;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , nie określa się szczegółowych ustaleń;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy- nie określa się,
 - intensywność zabudowy – nie określa się,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 85 %,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – dla altan, wiat itp. obiektów do 5,0m npt,
 - d) geometria dachów – wg indywidualnych rozwiązań;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się, nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się dojazd z drogi wewnętrznej 50.KDW do ul. Zamkowej,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu,
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu, przeznaczenie zgodne z faktycznym istniejącym sposobem użytkowania).

20. Ustalenia dla terenu 35.P/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **35.P/U** o pow. ok.2,72 ha
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, składowej, magazynowej, dopuszczalne usługi z zakresu usług administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności, a także usługi rzemiosła,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleni, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje mieszkaniowe związane integralnie z prowadzoną działalnością (lokal wbudowany, mieszkalnie dla właściciela lub prowadzącego działalność, mieszkanie służbowe itp.),

- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – funkcje mieszkaniowe nie związane z prowadzoną działalnością ;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6; dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z sąsiednim terenem oznaczonym symbolem 34.ZI;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego w południowo-zachodniej części terenu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8, ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy– zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie 20%
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0. m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - rzędne posadzek parterów zgodnie z potrzebami technologicznymi,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachów – dachy dowolne wg rozwiązań indywidualnych, dopuszcza się dachy dwuspadowe o nachyleniu 15-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału prostopadle do ulicy z której teren jest obsługiwany, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 800 m²,
- b) minimalnej szerokość frontu – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z terenem 58.MN i 36.M/U lub w odległości 1,5m od granicy, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej,
- b) część terenu w granicach strefy ograniczeń wokół cmentarza (50m od granic terenu 40.ZC), obowiązują ustalenia § 12 ust 5,
- c) wskazana zieleń izolacyjno-krajobrazowa na styku z terenem 36.M/U;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Zamkowa oraz z ul. Tczewskiej, a także z nowo wydzielonych dojazdów,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 20 %.

21. Ustalenia dla terenu 37.P.

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **37.P** o pow. ok. 4,40 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obsługi komunikacji, w tym stacja paliw,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi uzupełniające program podstawowy dla których funkcje podstawowe nie są kolizyjne,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – funkcje mieszkaniowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) wskazana eliminacja obiektów substandardowych i powodujących dewaloryzację krajobrazową,
 - b) wskazane uzupełnienie zagospodarowania zielenią izolacyjno-krajobrazową, w szczególności od strony sąsiednich terenów o funkcji mieszkaniowej (32.MW),
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) budynek gospodarczy Dębowa 8, wskazany na rysunku planu – obiekt do ochrony i zachowania jako współtworzący charakter zabudowy Kałdowa, oraz wg zasad zawartych w § 8 ust. 7 pkt 7
 - b) dla budynku wymienionego w lit a ustala się:
 - ochronę bryły, kształtu dachu i zachowanego historycznego wystroju elewacji, historyczne materiały (elewacyjne i pokrycia dachu);
 - dopuszcza się przebudowy, a także działania polegające na adaptacji i rewaloryzacji, w przypadku prac budowlanych należy zachować bryłę obiektu historycznego, dotyczy to w szczególności: wysokości zabudowy, szerokości i długości obrysu budynku historycznego, stosowanej formy dachu i wystroju elewacji; rozbudowa istniejącego budynku wskazywanego do ochrony wyłącznie w niezbędnym zakresie, związanym z funkcjonowaniem obiektu;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynku chronionego, wymienionego w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - rzędne posadzek parterów zgodnie z potrzebami technologicznymi,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dachy dowolne, wg rozwiązań indywidualnych, a dla budynku chronionego dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu dwuspadowego;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podziały nieruchomości, powierzchnia minimalna nowo wydzielanej działki - 1500 m²,

- b) minimalnej szerokość frontu ani kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza terenu 32.MW,
 - b) dopuszcza się lokalizację istniejącej zabudowy w granicy z terenem 32.MW, nowe budynki sytuować zgodnie z przepisami warunków techniczno-budowlanych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Dębowej, z ul. Zamkowej i z drogi wewnętrznej 50.KDW,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu, przeznaczenie zgodne z faktycznym istniejącym sposobem użytkowania

22. Ustalenia dla terenu 38.M/U, 39.U, 41.U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **38.M/U** o pow. ok. 0,22 ha, **39.U** o pow. ok. 0,28 ha, **41.U** o pow. ok. 0,30 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług administracji, biur, handlu, gastronomii, obsługi turystyki, usług oświaty (41.U – m. inn. istniejące przedszkole), innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności, bądź usługowo-mieszkaniowej – teren 38.M/U (bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami usługową i mieszkaniową),
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa mieszkaniowa towarzysząca, integralnie związana z prowadzoną działalnością (dla właścicieli nieruchomości, dla prowadzących usługi),
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze; usługi o uciążliwym charakterze;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) zagospodarowanie, urządzenie terenu podporządkować wymogom ochrony zabytków, nowe realizacje, przebudowy, rozbudowy zharmonizować z budynkami zabytkowymi, wskazanymi do ochrony i zachowania,
 - b) nowe towarzyszące funkcji usługowej budynki mieszkalne (w terenie 41.U) lub funkcje mieszkaniowe (w terenie 38.M/U) sytuować poza strefą od cmentarza, dla 38.M/U np. w drodze zmian sposobu użytkowania lub jako rozbudowę budynku , dopasowana do historycznych gabarytów i formy istniejącego budynku wskazywanego do ochrony;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ,
 - a) w szczególności obowiązuje nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, wskazanego na rysunku planu, w tym szpalerów drzew w terenach 41.U, także na granicy terenów 38.M/U i 39.U;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w granicach wpisu do gminnej ewidencji zabytków fragmentu dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - b) budynki wskazane na rysunku planu w terenie 39.U – kościół św. Józefa ul. Kościelna 5 oraz w terenie 41.U , jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków - do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,

- c) budynek Tczewska 10 w terenie 38.M/U – obiekt wskazany do ochrony jako współtworzący charakter zabudowy Kałdowa, nakaz ochrony bryły budynku oraz zachowanego detalu, w tym historycznego wystroju elewacji, wg zasad zawartych w § 8 ust. 7 pkt 7, dopuszcza się likwidację wtórnych wiat wspartych na słupach metalowych,
 - d) dla terenu 41.U w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na zapleczu działki należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącym chronionym budynkiem, dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
 - e) dla terenu 41.U dopuszcza się uzupełnienie pierzei ulicy Kościelnej poprzez nowy obiekt o funkcji usługowej (zwiększenie powierzchni użytkowej istniejącego przedszkola) lokalizowany zgodnie z linią obowiązującą zabudowy o analogicznych gabarytach i formie jak obiekt zabytkowy, przy czym minimalny odstęp między budynkami to 4m, wówczas do celów funkcjonalności istniejącego przedszkola dopuszcza się zastosowanie łącznika komunikacyjnego, wycofanego względem lica elewacji frontowej, w osi środkowej elewacji bocznej budynku chronionego, z zastosowaniem materiałów transparentnych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
 - dla zabudowy historycznej, obiektów w GEZ w terenie 39.U nie dopuszcza się rozbudowy linia zabudowy jak w stanie istniejącym,
 - dla terenu 41.U - obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ulicy - jak na rysunku planu,
 - nieprzekraczalne oraz obowiązujące (dla budynków głównych) linie zabudowy dla nowych budynków – zgodnie z rysunkiem planu, budynki towarzyszące dopuszcza się sytuować także w głębi działek,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 25%,
 - intensywność zabudowy – minimalna zgodnie ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia planu, maksymalna 0,50,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla 38.M/U i 39.U - 20%, dla 41.U – 60%
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0. m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości, jeżeli wskaźniki są przekroczone dopuszcza się jedynie rozbudowę o maksimum 5%, nie dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków zabytkowych,
 - d) geometria dachów
 - dla nowoprojektowanych budynków – zharmonizowana z zabudową historyczną, zabytkową, o zbliżonych nachyleniach, formie, rozwiązaniach materiałowych i kolorystycznych;
 - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni;
 - dla budynku chronionego dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu dwuspadowego;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się wydzielania działek, zakaz nie dotyczy działek dla infrastruktury technicznej;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy terenu 39.U w granicy z terenem 40.ZC,
 - b) tereny w granicach strefy ograniczeń od cmentarza (teren 40.ZC) – obowiązują ustalenia § 12 ust 5, granica strefy pokazana na rysunku planu;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej:
 - 38.M/U i 39U z ul. Zamkowej i z ul. Kościelnej ,
 - 41.U z ul. Kościelnej,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 2 .miejsca, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się zapewnienie miejsc parkingowych dla potrzeb obsługi funkcji w pasie drogowym ulicy przyległej;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

23. Ustalenia dla terenu 40.ZC

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **40.ZC** o pow. ok. 0,59 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni cmentarza – istniejący cmentarz parafialny,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) nakaz ochrony zachowanego założenia kompozycyjnego zieleni wysokiej,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - b) teren zabytkowy - w gminnej ewidencji zabytków , wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków , wymóg uwzględnienia charakteru miejsca,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - nie dotyczy
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy –do 6m npt,

d) geometria dachu – wg indywidualnych rozwiązań

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się, nie występuje potrzeba określania zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Kościelnej, lub z Zamkowej,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych, dla celów parkowania związanych z funkcją dopuszcza się wykorzystywanie pasa drogowego oraz parking 65.KDP przy ul. Zamkowej;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

24. Ustalenia dla terenu 42.M/U, 137.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: . **42.M/U** o pow. ok. 1,12 ha; **137.M/U** o pow. ok. 0,55 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się zarówno budynki mieszkaniowe jak i usługowe oraz budynki mieszane, usługi z zakresu usług administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z sąsiedztwem mieszkaniowym;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) nakaz harmonizowania pierzei wzdłuż ulicy Tczewskiej, Kościelnej oraz Ceglanej – poprzez harmonizowanie brył sąsiednich budynków od strony wyznaczonej linii zabudowy (nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku pierzei ulicznej),
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren 42.M/U usytuowany w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w obszarze wpisu do gminnej ewidencji zabytków dzielnicy Kałdowo, granica jak na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - b) w terenie 42.M/U budynki Tczewska 2 (mieszkalny i gospodarczy), Tczewska 4, 6 wskazane na rysunku planu jako obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
 - c) w terenie 137.M/U budynek Ceglana 7 znajduje się wskazany na rysunku planu do ochrony jako współtworzący charakter zabudowy Kałdowa, ustala się nakaz ochrony bryły budynku, wg zasad zawartych w § 8 ust. 7 pkt 7, dopuszcza się rewaloryzację obiektu,
 - d) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie w sąsiedztwie budynku historycznego należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące (dla budynków głównych) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, budynki towarzyszące dopuszcza się sytuować także w głębi działek,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości; w przypadku gdy w stanie istniejącym na działce przekroczono ustalone planem parametry dopuszcza się rozbudowę o nie więcej jak 5%,
 - d) geometria dachu:
 - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks. 1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
- dla budynków chronionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się, nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) część terenu 42.M/U znajduje się w granicach strefy ograniczeń od cmentarza (teren 40.ZC), granice strefy pokazano na rysunku planu, w strefie obowiązują ustalenia § 12 ust. 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – dla terenu 42.M/U z ul. Kościelnej, Tczewskiej, Ceglanej, dla terenu 137.M/U z ul. Ceglanej,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15; .
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

25. Ustalenia dla terenu 43.MN, 44.MN, 58.MN

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **43.MN** o pow. ok. 0,97 ha; **44.MN** o pow. ok. 1,43 ha; **58.MN** o pow. ok. 0,12 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi nieuciążliwe wbudowane,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Ceglanej,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) budynki w terenie 44.MN wskazane na rysunku planu jako budynki w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust 6;
 - b) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
 - c) teren 58.MN w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,20, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0. m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych (dot. terenu 44.MN), wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni ;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 600 m².
 - b) minimalnej szerokość frontu ani kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – dla 58.MN od Tczewskiej, dla pozostałych terenów ul. Ceglanej, Malinowej, Agrestowej, Porzeczkowej, Kościelnej,

- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

26. Ustalenia dla terenu 45.U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **45.U** o pow. ok. 0,20 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług administracji, biur, handlu, gastronomii, rzemiosła, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zabudowa mieszkaniowa realizowana na wydzielonych samodzielnych działkach bez funkcji usługowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, w szczególności nakaz zachowania wartościowego drzewostanu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,0,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 %,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym ze spadkiem o wartości 22-45°;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 800 m².
 - b) minimalnej szerokość frontu nie określa się,
 - c) kąt położenia granic działki do pasa drogowego – 80-110 stopni,
 - d) nowo wydzielane dojazdy o szerokości minimum 5 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Ceglanej oraz z drogi 23.KDD lub z nowo wydzielonych dojazdów,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust.15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 30%.

27. Ustalenia dla terenu 46.M/U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **46.M/U** o pow. ok. 1,04 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi - wbudowane lub jako oddzielne, w tym na odrębnych działkach, zabudowa usługowa z zakresu usług administracji, biur, handlu, gastronomii, rzemiosła, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,

b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleni, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, w szczególności nakaz zachowania wartościowego drzewostanu ;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8, ustaleń szczegółowych nie określa się;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,

- intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,0,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 %,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,

d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym ze spadkiem o wartości 22-45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 800 m².

b) minimalnej szerokości frontu nie określa się,

c) kąt położenia granic działki do pasa drogowego – 80-110 stopni,

d) nowo wydzielane dojazdy o szerokości minimum 5 m;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z drogi 23.KDD lub z nowo wydzielonych dojazdów,

b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust.15;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 30%.

28. Ustalenia dla terenu 47.ZI, 48.ZI, 49.ZI

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **47.ZI** o pow. ok. 0,24 ha, **48.ZI** – o pow. ok. 0,15 ha, **49.ZI** o pow. ok. 0,58 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej, ,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) ukształtować pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii kolejowej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , nie określa się ustaleń szczegółowych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie określa się ze względu na zakaz zabudowy,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie określa się ze względu na zakaz zabudowy,
 - intensywność zabudowy – nie określa się;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występują tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: w sąsiedztwie linii kolejowej (poza granicami planu) obowiązują ograniczenia określone w § 12 ust. 4;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych ulic – ul. Ceglanej, a także z nowo projektowanej 024.KDD,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (tereny o publicznym charakterze).

29. Ustalenia dla terenu 50.U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **50.U** o pow. ok. 1,16. ha
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej, w tym usług sportu i rekreacji - place zabaw, boiska, wraz z zapleczem socjalno-sanitarnym,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleni, w tym zieleni urządzona parkowa, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi obsługi turystyki,

- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, wolnostojące budynki gospodarcze, funkcje mieszkaniowe nie związane z prowadzoną działalnością;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8, teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej- ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust 3;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
- d) geometria dachów – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym ze spadkiem o wartości 40-45°;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału prostopadle do obsługujących ulic, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie – nie mniej niż 1500 m².
- b) minimalnej szerokość frontu – 20 m;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania :
- a) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu jako zieleni, placu zabaw, terenu dla wystaw, targów, ekspozycji lub sezonowego handlu detalicznego, imprez kulturalnych
- b) opuszcza się sytuowanie w okresie tymczasowego użytkowania obiektów typu altany, wiaty, itp., sezonowych tymczasowych obiektów budowlanych usługowych niepołączonych trwale z gruntem takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, kioski, stragany itp.;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul Ceglanej lub z nowo projektowanej 024.KDD,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust.15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 30%

30. Ustalenia dla terenu 51.MN, 55.MN

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 51.MN o pow. ok.1,92 ha, 55.MN o pow. ok. 0,59 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi nieuciążliwe wbudowane,
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Ceglanej i Działkowej,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust.6,
 - b) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30.%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,90,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych (dot. terenu 51.MN oraz 55.MN), wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu:
 - dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym ze spadkiem o wartości 22-45 stopni,
- dla budynków chronionych dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu dwuspadowego (w tym naczółkowego);
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 600 m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu ani kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych dot. warunków techniczno-budowlanych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Ceglanej, Działkowej, Krzywej,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

31. Ustalenia dla terenu 52.MW

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **52.MW** o pow. ok.0,16 ha
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
 - b) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy:
 - dla istniejącego budynku w linii istniejącej zabudowy historycznej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy– zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy –zgodnie ze stanem istniejącym
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - zachować istniejące gabaryty zabudowy: wysokość,
 - dopuszcza się przebudowy, modernizacje bez nadbudów,
 - d) geometria dachu – utrzymać jak w stanie istniejącym;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie zachodzi potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (garaż, bud. gosp.) istniejący w granicy z terenem **51.MN**;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Działkowej,

- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

32. Ustalenia dla terenu 53.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **53.M/U** o pow. ok. 1,95 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, usługi w formie wolno stojących obiektów lub wbudowane, dobudowane do mieszkaniowych, dopuszcza się działki zarówno wyłącznie mieszkalne jak i usługowe, bądź o funkcji mieszanej; usługi z zakresu usług rzemiosła nieuciążliwego, drobnej wytwórczości, handlu, gastronomii, administracji, biur, obsługi turystyki i innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie
 - zieleni, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje magazynowe związane z prowadzonymi usługami,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – warsztaty blacharskie, lakiernicze, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarskie, usługi produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, inne usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Działkowej,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie jako zieleni towarzyszącej funkcjom mieszkaniowo-usługowym terenu 54.ZP/WS,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem zachowania wymagań przepisów odrębnych (warunki techniczno-budowlane, przepisy przeciwpożarowe),
 - d) pokrycia dachowe – dachówki ceramiczne, cementowe, blachodachówka itp., matowe, w odcieniach brązu i czerwieni oraz szare;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
 - b) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie w sąsiedztwie zabudowy historycznej należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy– zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0. m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
- dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

d) geometria dachu

- dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym, ze spadkiem o wartości 22-45 stopni,

- dopuszcza się utrzymanie dachów istniejących , także w przypadku rozbudów, przebudów;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 800 m²,
- b) minimalnej szerokość frontu ani kąta położenia granic względem pasa drogowego –nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Krzywej, Działkowej , nowo projektowanej 028.KDD , w tym poprzez ciąg pieszo-jezdny 063.KDX łączący z ul. Celników (04.KDZ),
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15; wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust 18;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0%, z a wyjątkiem części terenu dz. geod. 92/2 obr. 2 (wartość wzrasta, dotychczas był to teren ZP i WS), dla którego ustala się stawkę w wysokości 30% .

33. Ustalenia dla terenu **67.P/U**

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **67.P/U** o pow. ok0,40 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy produkcyjno-usługowej,
- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie
 - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - funkcje magazynowe związane z prowadzoną działalnością,
 - funkcja mieszkaniowa integralnie związana z prowadzoną działalnością ,
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem zachowania wymagań przepisów odrębnych (warunki techniczno-budowlane, przepisy przeciwpożarowe),
- b) pokrycia dachowe – dachówki ceramiczne, cementowe, blachodachówka itp., matowe, w odcieniach brązu i czerwieni oraz szare;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,00,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu
 - dla nowoprojektowanych budynków dachy strome ze spadkiem o wartości 22-45 stopni,
- dopuszcza się utrzymanie dachów istniejących , także w przypadku rozbudów, przebudów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 800 m² .
 - b) minimalnej szerokość frontu ani kąta położenia granic względem pasa drogowego –nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – nowo projektowanej 028.KDD , w tym poprzez ciąg pieszo-jezdny 063.KDX łączący z ul. Celników (04.KDZ),
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15; wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 20%.

34. Ustalenia dla terenu 54.ZP/WS, 56.ZP

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **54.ZP/WS** o pow. ok. 0,29 ha, **56.ZP** o pow. ok. 306 m²;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni parkowej
 - 54.ZP/WS - skwer, zieleniec o funkcji ekologicznej i krajobrazowej, z wodą powierzchniową (zbiornik wodny z towarzyszącą roślinnością przybrzeżną)
 - 56.ZP – skwer z dopuszczeniem placu zabaw dla dzieci, a także z dopuszczeniem istniejącej stacji transformatorowej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wiaty, altany itp. obiekty,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) dopuszcza się powiązanie zagospodarowania z sąsiednimi terenami mieszkaniowo-usługowymi terenu 53.M/U,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - nie dotyczy;
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 85%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość altan, wiat itp. obiektów do 5m npt,
 - d) geometria dachów – wg indywidualnych rozwiązań;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie zachodzi potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren 56.ZP wymaga ogrodzenia;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z nowo projektowanej drogi 028.KDD,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

35. Ustalenia dla terenu 57.M/U, 73.M/U,

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **57.M/U** o pow. ok. 0,57 ha, **73.M/U** o pow. ok. 0,53 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się zabudowę jedno i wielorodzinną, usługi w formie wolno stojących obiektów lub wbudowane, dobudowane do mieszkaniowych, dopuszcza się działki zarówno wyłącznie mieszkalne jak i usługowe , bądź o funkcji mieszanej; usługi usługowej z zakresu usług rzemiosła nieuciążliwego, handlu, gastronomii, administracji, biur, obsługi turystyki i innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – warsztaty blacharskie, lakiernicze, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarskie, usługi produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, inne usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:

- a) w terenie 73.M/U ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Solskiego
 - b) wymagane zharmonizowanie brył sąsiednich budynków od strony wyznaczonej linii zabudowy (nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku pierzei ulicznej);
 - c) w terenie 73.M/U) dopuszcza się odtworzenie form architektonicznych istniejących lub znanych z przekazów ikonograficznych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - b) budynek Solskiego 3 w terenie 57.M/U – to obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5,
 - c) budynki Solskiego 2, Solskiego 6 w terenie 73.M/U , wskazane na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust.6,
 - d) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie w sąsiedztwie obiektu zabytkowego należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
 - e) teren 73.M/U położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej- ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust 3;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
 - obowiązująca w linii istniejącej zabudowy historycznej , a w terenie 73.M/U– zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,0,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0. m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych (dot. terenu 57.M/U oraz 73.M/U), wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu:

- dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
- w terenie 73.M/U ustala się okapy z wysunięciem krawędzi szczytowych 60-80 cm, a także ustawienie kalenic głównych równoległe do ulic;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości przy zachowaniu zasad jak dla obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, minimalna wielkość nowo wydzielanej działki - 600 m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu ani kata położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) dla 57.M/U i 73.M/U dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z terenem sąsiednim;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Solskiego 04.KDZ, jak w stanie istniejącym, dla terenu 73.M/U nie dopuszcza się bezpośrednich zjazdów z drogi 01.KDG (ul. Wałowa, droga krajowa nr 55);
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1.miejsce na 1 mieszkanie oraz min 1 miejsce na 4 zatrudnionych w usługach , a także minimum 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej usług;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

36. Ustalenia dla terenu 59.KDP, 60.KDP

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **59.KDP** o pow. ok.0,54 ha; **60.KDP** o pow. ok. 0,57 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren komunikacyjny, służący wykonywaniu zadań własnych samorządu w dziedzinie transportu , w tym ogólnodostępny parking
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drobne usługi związane z funkcją podstawową typu: kiosk, niewielki obiekt gastronomiczny, budynek socjalno-sanitarny,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) w terenie 60.KDP obowiązuje ochrona istniejącego pomnika – nakaz urządzenia otoczenia z wysoką dbałością o jakość rozwiązań kompozycyjnych, materiałowych, kolorystyki,
 - b) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej w terenach 59.KDP i 60.KDP, od strony ul. Celników, szerokość pasa min 5,0m, nasadzenia zieleni wysokiej – drzewami z gatunków rodzimych, szlachetnych tj. dąb. lipa, a także z zieleni niskiej, formowanej piętrowo; zieleń w obu terenach projektowana jako wspólne założenie kompozycyjne,
 - c) pokrycia dachów – dachówka ceramiczna, cementowa lub blachodachówka, matowe, odcienie brązu i czerwieni;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 , w szczególności nakaz ochrony wartościowego drzewostanu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,

- b) teren 60.KDP znajduje się w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż :2%
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,04,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 8,0. m npt,
 - rzędne posadzek parterów 0,10-0,20m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym ze spadkiem o wartości 22-45°;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje konieczność określania, nie przewiduje się podziałów na działki budowlane , dopuszczalne jedynie wydzielanie niezbędnych działek dla infrastruktury technicznej lub w terenie 60.KDP dla pomnika i jego bezpośredniego otoczenia;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: w urządzeniu i zagospodarowaniu terenu 60.KDP uwzględnić przejście piesze prowadzące w kierunku ogólnodostępnego parkingu w terenie 135.KDP, łączące nowoprojektowaną drogę 028.KDD z ul. Celników ,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Celników i nowo projektowanej 028.KDD,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: nie określa się; nakaz uwzględnienia miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg zasad określonych w §11 ust 18;
 - c) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0%.

37. Ustalenia dla terenu 61.ZI

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **61.ZI** o pow. ok. 0,10 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej ,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;:
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - nie dotyczy,
- intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości: nie dopuszcza się sytuowania zabudowy,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

a) obsługa komunikacyjna –z ul. Działkowej 025.KDD lub projektowanej drogi 028.KDD,

b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

38. Ustalenia dla terenu 62.K

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 62.K o pow. ok.210m²;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zabudowy infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji ,

b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:

a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy: nie dotyczy,

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie dotyczy,
- intensywność zabudowy – nie dotyczy,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – zgodnie z potrzebami technologicznymi,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren wymaga ogrodzenia,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

- a) obsługa komunikacyjna z ul. Celników 04.KDZ poprzez ciąg pieszo jezdny 063.KDX,
- b) zakaz sytuowania parkingów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

39. Ustalenia dla terenu 64.ZP/WS

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **64.ZP/WS** o pow. ok. 2,21ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni urządzonej, wraz z istniejącym zbiornikiem wodnym,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, ścieżki piesze i rowerowe, place rekreacyjne, dojazdy do terenu i urządzeń obsługi turystyki 66.UT, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia rekreacyjne, stawy i zbiorniki, urządzenia wodne,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków oraz stałych utwardzonych parkingów nie związanych z funkcją terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) nakaz zapewnienia niezakłóconych wglądów na zespół zamkowy, w szczególności ciągów widokowych wskazanych na rysunku planu (z ul. Wałowej, z nasypu kolejowego),
 - b) nakaz realizowania terenu zieleni jako przestrzeni reprezentacyjnej, urządzonej i wyposażonej obiektami małej architektury w jednolitej stylistyce,
 - c) nawierzchnie dróg i ciągów pieszych - ziemne lub kamienne, kamienno-brukowe, drewniane, mineralne, wyklucza się nawierzchnie betonowe,
 - d) układ dojść i dojazdów należy wpasować w układ topograficzny terenu,
 - e) nakaz starannego i dopasowanego do charakteru przestrzeni doboru oświetlenia budynków oraz całego założenia, małej architektury i elementów wyposażenia; przed wykonaniem oświetlenia nakaz wykonania prób świetlnych, w celu wykluczenia iluminacji zaburzającej iluminację Zamku Krzyżackiego;
 - f) teren wraz z terenem 66.UT łącznie powinny stanowić jeden zespół funkcjonalno-przestrzenny, zharmonizowany pod względem zastosowanych form, rozwiązań materiałowych i kolorystyki,
 - g) nakaz zachowania i ochrony istniejącego stawu jako elementu związanego z ochroną historycznego krajobrazu miejskiego, na rysunku planu wskazano linię brzegową do zachowania; ustala się zakaz ograniczania wielkości stawu, dopuszcza się prace zabezpieczające i obsługowe, mające na celu utrzymanie urządzenia wodnego, wykonywane na podstawie przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
 - a) nakaz pielęgnacji i działań adaptacyjnych dla potrzeb funkcji rekreacyjnej,
 - b) wskazane wzbogacenie ekologiczne poprzez wprowadzenie kępowych zadrzewień i zakrzaceń, z uwzględnieniem wymagań wynikających z położenia w strefie ochrony ekspozycji,
 - c) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, nasadzenia realizować zgodnie z projektem całościowej kompozycji krajobrazowej,
 - d) zagospodarowanie na podstawie kompleksowego opracowania projektowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w strefie ochrony ekspozycji – obowiązują ustalenia § 8 ust. 3 oraz ustala się w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ekspozycję zespołu Zamkowego- ustala się nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ze wschodniego brzegu Nogatu i z Zamku (ekspozycja czynna) oraz z ul. Wałowej i z nasypu kolejowego (ekspozycja bierna),

- b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy- nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków, ,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy (dot. altan, wiat itp. obiektów, urządzeń rekreacyjnych) – do 5m npt,
 - forma zabudowy – dopuszcza się użycie drewna, w tym w formie obiektów o konstrukcji ażurowej
 - d) geometria dachów – dachy dwuspadowe oraz wg indywidualnych rozwiązań nawiązujące do dachów dwuspadowych
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania, tereny nie podlegają podziałowi , stanowiąc mają jeden zespół funkcjonalno-przestrzenny;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) przestrzeń ogólnodostępne realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania
- a) dopuszcza się tymczasowe miejsca parkingowe dla potrzeb sezonowych imprez, łącznie do 30 miejsc;
 - b) nie dopuszcza się innego niż określone w lit a i b tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Wałowej poprzez teren 136.KDW, zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 55,
 - b) zakaz sytuowania stałych miejsc parkingowych, w szczególności nie związanych z funkcją podstawową terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10 oraz:
- dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych (niezanieczyszczonych) do istniejącego zbiornika (stawu);
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

40. Ustalenia dla terenu 66.UT

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **66.UT** o pow. ok. 1,56 ha
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki: hotel, pensjonat, pole campingowe, z towarzyszącymi usługami gastronomii,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie
 - zieleń ekologiczna i rekreacyjna,
 - parkingi związane z funkcją podstawą,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- wydzielone, otwarte miejsca kempingowe i karawaningowe, urządzenia obsługi miejsc kempingowych i karawaningowych, w północno – wschodniej cz. terenu – wzdłuż nasypu kolejowego,
- funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako związane integralnie z prowadzoną działalnością usługową,
- zabudowa tymczasowa związana z organizacją imprez plenerowych, zawodów, konkursów, jarmarków,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze; miejsca parkingowe nie związane z funkcją podstawową;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:

- a) zabudowa i zagospodarowanie stanowić mają kompleks obsługi turystycznej realizowany zgodnie z kompleksowym projektem,
- b) nakaz rewaloryzacji lub wymiany istniejącej zabudowy w celu podniesienia jej walorów krajobrazowych oraz standardu techniczno-użytkowego, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę
- c) teren wraz z terenem 64.ZP/WS łącznie powinny stanowić jeden zespół funkcjonalno-przestrzenny, zharmonizowany pod względem zastosowanych form, rozwiązań materiałowych i kolorystyki,
- d) architektura nowo projektowanych obiektów winna nawiązywać do charakteru historycznej zabudowy Kałdowa oraz podmiejskiej i wiejskiej architektury Żuław Malborskich pod względem gabarytów i stosowanych materiałów, dopuszcza się rozwiązania współczesne, nowoczesne,
- e) rozwiązania materiałowe elewacyjne - cegła, tynki, blacha, szkło , pokrycia dachowe – ceramiczne, matowe w odcieniach brązu, ceglastym, czerwieni,
- f) dla obiektów tymczasowych o konstrukcji ażurowej obowiązuje użycie drewna,
- g) nawierzchnie dróg i ciągów pieszych – ziemne, nawierzchnie mineralne oraz kamienne, lub kamienno-brukowe , wyklucza się nawierzchnie betonowe,
- h) budynki główne sytuować w części północnej terenu , w pobliżu ul. Wałowej, w rejonie istniejącej zabudowy, w części terenu określonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- i) planowane obiekty nie mogą ingerować w panoramę Zamku, zarówno w bliskie jak i dalekie widoki zamku,
- j) nakaz starannego i dopasowanego do charakteru przestrzeni doboru oświetlenia budynków, elementów wyposażenia oraz całego założenia; przed wykonaniem oświetlenia nakaz wykonania prób świetlnych w celu wykluczenia iluminacji zaburzającej iluminacje Zamku Krzyżackiego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:

- a) nakaz ograniczania nawierzchni utwardzonych i pozostawienie jak największych powierzchni przepuszczalnych, przy utwardzaniu dojazdów i dojeżdżać stosować materiały naturalne, kamień, drewno, ewentualnie pozostawić jako gruntowe utwardzone;
- b) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów, nasadzenia realizować zgodnie z projektem całościowej kompozycji krajobrazowej, uwzględniającej panoramę zamku;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:

- a) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 8 ust. 3, oraz teren na osi zachowanej dalekiej panoramy zamku, w zasięgu bezpośredniej ekspozycji widokowej,
- b) ustala się nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ze wschodniego brzegu Nogatu oraz z Zamku oraz nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ekspozycji biernej zespołu zamkowego – nakaz przedstawienia widoku z poziomu ul. Wałowej i z poziomu nasypu kolejowego w kierunku Zamku, w celu uzasadnienia przyjętego rozwiązania projektowego,

- c) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 20%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,05, maksymalna 0,6,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%, dopuszcza się stosowanie tzw. zielonych dachów,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków: głównego do 11,0 m npt, do 3 kondygnacji nadziemnych, z tym że maksymalna wysokość zabudowy wraz z elementami budynku nie może przekroczyć wysokości nasypu kolejowego; wysokości dla nowych obiektów typu altana, wiata itp. do 5,0 m npt,
 - rzędne posadзки parteru budynków głównych 0,10-0,60 m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachów
 - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 40-45 stopni lub o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,2 m, kalenicą główną sytuowaną równolegle do nasypu kolejowego, z kalenicą główną równoległą do nasypu kolejowego, ,
 - maksymalny procent powierzchni wystawek dachowych – na 30 % powierzchni połąci dachowej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie zachodzi potrzeba określania, teren nie powinien podlegać podziałom, a wraz z terenem 64.ZP/WS stanowić jeden zespół funkcjonalno-przestrzenny zagospodarowywany według spójnego, kompleksowego opracowania projektowego,
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) w zagospodarowaniu uwzględnić położenie terenu względem wału przeciwpowodziowego, w pasie 50m od stopy wału od strony odpowietrznej obowiązują przepisy odrębne (prawo wodne),
 - b) przestrzeń ogólnodostępne realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – do czasu realizacji parkingów ogólnodostępnych w terenach 59.KDP, 60.KDP, 135.KDP dopuszcza się sytuowanie tymczasowych miejsc postojowych max 30 miejsc,
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Wałowa poprzez tereny 136.KDW i 64.ZP/WS,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15, wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust. 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10 oraz: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych (niezanieczyszczonych) z otaczających terenów, w tym z terenu 64.ZP/WS i 66.UT do istniejącego zbiornika (stawu) w terenie 64.ZP/WS;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

41. Ustalenia dla terenu 68.UT

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 68.UT o pow. ok. 641m²;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług obsługi turystyki związany z przystanią na rzece Nogat, dopuszcza się usługi gastronomiczne, stanicę żeglarską (obiekt zawierający m. inn. sanitariaty, umywalnie, biuro obsługi, magazyn na sprzęt ratunkowy i kajakowy, zmywalnie, aneks kuchenny)
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia, zieleni, niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, niewielkie obiekty służące rekreacji i utrzymaniu porządku,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – wszelkie nie wymienione w lit a lub b; w szczególności obiekty noclegowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) zabudowa nie może przesłaniać ani powodować dewaloryzacji widoku na przeciwległy brzeg rzeki z poziomu parkingu w terenie 136.KDW, zabudowę należy harmonijnie wkomponować w ukształtowanie terenu i zapewnić wysoką jakość rozwiązań architektonicznych, (materiał, kolorystyka, odpowiednia forma, detal),
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz :
- a) nakaz ochrony wartościowej zieleni wzdłuż brzegu rzeki, ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) teren w strefie ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia § 8 ust. 3,
 - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić ekspozycję bierną zespołu Zamkowego- ustala się nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ze wschodniego brzegu Nogatu i z Zamku (ekspozycja czynna) oraz z ul. Wałowej oraz i z nasypu kolejowego (ekspozycja bierna)
 - c) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nie określa się obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0., maksymalna 0,30,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się ze względu na specyfikę terenu i uwarunkowania położenia;
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy –do 5,0 m npt, dla nowych obiektów (od średniej rzędnej terenu w obrysie budynku do poziomu tarasu), obiekt parterowy z dopuszczeniem tarasu widokowego nad kondygnacją,
 - nakaz rewaloryzacji lub wymiany istniejącej zabudowy w celu podniesienia jej walorów krajobrazowych oraz standardu techniczno-użytkowego, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dach stromy dwuspadowy o nachyleniu do 45stopni, dla fragmentów dopuszcza się dach płaski zwieńczony tarasem widokowym, do maksymalnie 30% powierzchni dachu, przy czym wyklucza się elementy zagospodarowania tarasu przesłaniające widok na panoramę Zamku Krzyżackiego;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) wzdłuż linii brzegowej nakaz zapewnienia min 1,5m swobodnego dostępu do wody,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną- dojazd poprzez teren 136.KDW,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych, dla potrzeb parkowania dopuszcza się wykorzystanie miejsc na ogólnodostępnych parkingach w innych lokalizacjach, a w okresie tymczasowym także ogólnodostępnego parkingu w terenie 65.ZP max ilość miejsc 5;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10 oraz: wody opadowe niezanieczyszczone dopuszcza się odprowadzić do rzeki Nogat;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

42. Ustalenia dla terenu 65. ZP, 69.ZP, 70.ZP

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **65.ZP** o pow. ok. 0,69 ha, **69.ZP** o pow. ok. 1,06 ha; **70.ZP** o pow. ok. 0,41 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) tereny zieleni , w tym związane z brzegiem rzeki Nogat, bez zabudowy,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie -
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - obiekty i urządzenia związane z zagospodarowaniem rekreacyjno-turystycznym brzegu Nogatu,
 - w terenie 69.ZP –istniejąca kładka piesza w kierunku zamku oraz punkt widokowy w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu;
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) dla terenu 65.ZP:
 - teren docelowo zagospodarować i użytkować jako teren spacerowy, wypoczynkowy, bulwar spacerowo-widokowy, z komponowaną zielenią,
 - nakaz docelowej likwidacji parkingu dla samochodów osobowych i autokarów przeniesienia dotychczasowej funkcji w inną lokalizację,
 - dopuszcza się wyznaczenie miejsc chwilowego zatrzymania autokarów turystycznych dla wysiadania pasażerów,
 - nakaz docelowego pozostawienie terenu jako otwartego, z naturalną nawierzchnią,
 - b) ustala się nakaz utrzymania i uzupełnienia utwardzonych zjazdów i zejść, za wyjątkiem terenu 70.ZP,
 - c) dopuszcza się uzupełnienie zielenią chroniącą przed erozją wodną gruntu,
 - d) nakaz zagospodarowania otoczenia skarpy w sposób gwarantujący jej ochronę przy równoczesnym wykorzystaniu walorów widokowych jej górnej krawędzi,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
 - a) teren przybrzeża Nogatu w międzywalu, w zasięgu regionalnego korytarza ekologicznego, nakaz ochrony czynnej poprzez stymulowanie aktywności ekologicznej,
 - b) zakaz tworzenia barier ograniczających sprawność funkcjonowania korytarza ekologicznego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) tereny w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3

- b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - c) część terenu 69.ZP w granicach strefy ochrony archeologicznej, której zasięg pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust 9;
 - d) dopuszcza się w terenie 69.ZP oraz 70.ZP zabiegi pielęgnacyjne, podcięcia i prześwietlenia istniejącej zieleni w celu poprawy warunków ekspozycji z ciągu widokowego z ul. Wałowej oraz z drogi krajowej nr 22;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 95%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości: nie dotyczy,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren nie podlega podziałom, nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) wzdłuż linii brzegowej nakaz zapewnienia min 1,5m swobodnego dostępu do wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, pokazanych na rysunku planu, zagospodarowanie i urządzenie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi (prawo wodne);
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania –
- a) dla terenu 65.ZP – w okresie tymczasowym, tj. do czasu realizacji parkingów ogólnodostępnych w innych lokalizacjach np. w terenach 59.KDP, 60.KDP i 135.KDP, dopuszcza się istniejącą funkcję parking ogólnodostępnego dla samochodów osobowych i autokarów, na wale; dopuszcza się także czasowo (do czasu realizacji parkingów ogólnodostępnych w innych lokalizacjach) sytuowanie miejsc postojowych dla obsługi terenu 68.UT (o max. ilości miejsc 5);
 - b) dla pozostałych terenów nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się obsługę komunikacyjną, dojazdy
 - 65.ZP z drogi krajowej ul. Wałowa 01.KDG poprzez teren 136.KDW,
 - 69.ZP, 70.ZP – z drogi krajowej 55 wyłącznie zjazdy do celów gospodarczych, w miejscach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
 - b) parkowanie na części terenu 65.ZP na istniejącym parkingu wyłącznie w okresie tymczasowym do czasu przeniesienia parkingu w inną lokalizację, zgodnie z ustaleniami pkt 9 lit a;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

43. Ustalenia dla terenu 71.UT

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **71.UT**. o pow. ok.0,37. ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki – część lądowa przystani żeglarskiej wraz zielenią towarzyszącą oraz obiektami typu lampy oświetleniowe, ławki, śmietniki, stojaki rowerowe, pojemniki na odpadki, gabloty informacyjne, witacz, makieta itp., związany z planowanymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi miejskich bulwarów nadrzecznych,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, toalety,
 - ciąg pieszy, miejsca postojowe- maksymalnie 9 miejsc w tym 2 dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, dojazd do drogi krajowej nr 55, z zawrotką,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków poza ewentualnymi toaletami;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) ze względu na położenie terenu nakaz szczególnie starannej kompozycji, zastosowanie wysokich standardów dla rozwiązań architektonicznych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie punktu widokowego na zespół zamkowy, orientacyjną lokalizację pokazano na rysunku planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 :
- a) nakaz zapewnienia dostępu do wód i zakaz grodzenia w pasie 1,5 m od linii brzegowej rzeki,
 - b) w granicach obszarów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi – w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne prawa wodnego,
 - c) teren przybrzeża Nogatu w międzywalu, w zasięgu regionalnego korytarza ekologicznego, nakaz ochrony czynnej poprzez stymulowanie aktywności ekologicznej
 - d) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, podcięcia i prześwietlenia w celu poprawy warunków ekspozycji z ciągu widokowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) teren w granicach strefy ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust.3;
 - b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nie dotyczy
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy - nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 85%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – do 5m npt,
 - należy stosować drewno w konstrukcjach ażurowych,
 - d) geometria dachów –dachy dwuspadowe oraz wg indywidualnych rozwiązań nawiązujące do dachów dwuspadowych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy, zakaz podziałów terenu;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dojście i dojazd od strony ładu wyłącznie gospodarczy, czasowy; dostęp projektować od strony wody;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się dostęp komunikacyjny gospodarczy, ograniczony od drogi krajowej 55 poprzez teren 69.ZP
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10, obiekty sanitariatów włączyć do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej ;
- 12) stawka procentowa: 0.% nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

44. Ustalenia dla terenu 72.WS

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **72.WS** o pow. ok.0,50. ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren wód powierzchniowych z zielenią, fragment korytarza ekologicznego rzeki Nogat,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - nie dopuszcza się;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
 - a) teren w zasięgu regionalnego korytarza ekologicznego, nakaz ochrony czynnej poprzez stymulowanie aktywności ekologicznej,
 - b) zakaz tworzenia barier ograniczających sprawność funkcjonowania korytarza ekologicznego
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) tereny w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3
 - b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania, teren nie podlega podziałom;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- nie wymaga dostępu do dróg;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej – nie dotyczy;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

45. Ustalenia dla terenu 75.M/U, 76.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **75.M/U** o pow. ok. 0,23 ha, **76.M/U** o pow. ok. 0,22 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługi z zakresu : handlu detalicznego, administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się funkcje usługowe w odrębnym budynku jak też jako wbudowane,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w terenie 76.M/U dopuszcza się towarzyszące garaże i budynki gospodarcze,

- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, warsztaty produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, warsztaty: blacharskie, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarstwo itp.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) nakaz harmonizowania budynków tworzących pierzeję ulicy Solskiego oraz ul. Główną pod względem gabarytów, kolorystyki, rozwiązań materiałowych, w projekcie budowlanym nakaz przedstawienia widoku pierzei ulicznej,
- b) pokrycia dachowe – dachówka ceramiczna, cementowa lub blachodachówka, matowe, w odcieniach czerwieni i brązu,
- c) w terenie 75.M/U ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Solskiego i na rogu ulic Solskiego-Główna;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz ust. 3 § 8 – tereny w strefie ochrony ekspozycji:
- a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
- b) budynki wskazane na rysunku planu : Główna 1, Główna 7, Główna 9, jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków - do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
- c) w przypadku przebudowy budynków figurujących w gminnej ewidencji zabytków nakaz kontynuacji historycznych zasad kształtowania zabudowy charakterystycznej dla zachowanej lub znanej z przekazów ikonograficznych architektury malborskiej,
- d) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
- proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- e) dopuszcza się odtworzenie form architektonicznych istniejących lub znanych z przekazów ikonograficznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
- obowiązująca w linii istniejącej zabudowy historycznej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 -3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych (dot. terenu 75.M/U oraz 76.M/U), wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy
 - rzędne posadowienia parterów 0,4-0,6 m npt w stosunku do średniej rzędnej w obrysie budynku,

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

d) geometria dachu

- dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

- nakaz stosowania okapów dachów z wysunięciem krawędzi szczytowych 60-80 cm, kalenice główne sytuować równolegle do ulic;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podziały nieruchomości przy zachowaniu historycznej parcelacji, minimalna powierzchnia nowo wydzielanej - 500 m²,

- b) minimalnej szerokość frontu – nie określa się;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy, przy zachowaniu wymogów ochrony przeciwpożarowej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

- a) ustala się wjazd na teren z dróg publicznych – ul. Celników, ul. Głównej, ul. Solskiego, jak w stanie istniejącym,

- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych :

na terenie własnej działki zapewnić min 1 miejsce/ 1 dom mieszkalny i min 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej usług, przy pow. użytkowej mniejszej niż 50m² nie określa się wymaganej liczby miejsc postojowych;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

46. Ustalenia dla terenu 74.UO

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **74.UO** o pow. ok0,87 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty i wychowania (istniejąca szkoła) wraz z terenem towarzyszącym sportu i rekreacji– boiska, place zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne,

- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:

- a) dopuszcza się modernizację i przebudowy oraz rozbudowę istniejącego budynku szkolnego, z zachowaniem wymagań jak dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków,

- b) dopuszcza się budowę budynków uzupełniających typu hala sportowa, sala gimnastyczna,

- c) pokrycia dachowe nowych budynków dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:

- a) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wielowarstwowej (w tym z drzewami) o szerokości minimum 3m wzdłuż granicy z terenem 73.M/U, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz ust. 3 § 8 – tereny w strefie ochrony ekspozycji:
- a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - b) budynek Główna 3-5, wskazany na rysunku planu jako obiekt w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust.6,
 - c) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
 - obowiązująca w linii istniejącej zabudowy historycznej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy od strony północnej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w części związanej z budynkami nie większy niż 80%, w części sportowo-rekreacyjnej (obejmującej dz. geod. 105/1, cz. dz. 105/2 i cz. dz. 175/3 w obr. 2) nie więcej jak 5 %,
 - intensywność zabudowy – w części związanej z budynkami minimalna 0,60, maksymalna 1,20, a w części sportowo-rekreacyjnej – minimum 0, maksimum 0,05;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% w części związanej z budynkami, w części sportowo-rekreacyjnej – minimum 35% ,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi, budynki zaplecza sanitarno- szatniowego w części sportowo-rekreacyjnej parterowe o wysokości do 6 m npt,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowej zabudowy – dla budynków głównych dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni; dla łączników – dachy wg rozwiązań indywidualnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziału na działki
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z terenem 75.M/U;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Solskiego poprzez ciąg pieszo-jezdny 062.KDX, dopuszcza się wyjazd na ul. Główną 05.KDL, dojście do terenu od ul. Solskiego a także od strony ul. Główniej – 05.KDL,
- b) zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 10 miejsc, w tym min jedno miejsce dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

47. Ustalenia dla terenu 77.UT

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **77.U** o pow. ok.1,25 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki, hotel, pensjonat,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi administracji, biur, handlu detalicznego, gastronomii i innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, usługi uciążliwe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) wzdłuż ulicy Głównej nakaz ukształtowania frontowej pierzei, nawiązującej do zabudowy historycznej tej części Kałdowa, zakomponowanej z obiektów wolnostojących usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy zgodnej z rysunkiem planu, ,
 - b) nakaz, o którym mowa w lit a, dotyczy budynków głównych, dopuszcza się wycofanie względem elewacji frontowej fragmentów pierzei – łącznie do 20% jej długości tak by utworzone w ten sposób budynki stanowiły jedną kubaturę,
 - c) dopuszcza się łączenie budynków głównych łącznikami jednokondygnacyjnymi, łączniki mogą być wycofane względem elewacji frontowej na min. 50% szerokości elewacji bocznej, c) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych w głębi terenu,
 - d) w elewacjach frontowych nakaz dbałości o formę nowej zabudowy, kolorystykę, jakość stosowanych materiałów, obowiązuje priorytet zasad konserwatorskich, w tym nawiązanie do zachowanych przykładów historycznej zabudowy Kałdowa oraz nawiązanie do przekazów ikonograficznych,
 - e) w rozwiązaniach materiałowych zastosować materiały naturalne nawiązujące do historycznej zabudowy Kałdowa takie jak drewno, cegła, tynk, dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych stanowiących uzupełnienie kompozycji wystroju, w szczególności zaleca się nawiązanie wystroju elewacji do konstrukcji ryglowej; do pokrycia dachu stosować materiały naturalne nawiązujące do historycznej zabudowy Kałdowa takie jak: dachówka ceramiczna, matowa w kolorze ceglastym, brązowym, papa w odcieniach grafitowych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu,
 - b) nakaz urządzenia w zagospodarowaniu terenu pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej jako przesłony pomiędzy linią rozgraniczenia terenu a linią zabudowy; minimalna szerokość pasa 5m, do nasadzeń zieleni wysokiej – drzew zastosować gatunki rodzime, szlachetne, takie jak dąb. lipa.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - b) teren w strefie ochrony ekspozycji, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3,

- ustala się nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ze wschodniego brzegu Nogatu i z Zamku,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) linia zabudowy:

- obowiązująca w linii dawnej pierzei zabudowy historycznej – zgodnie z rysunkiem planu lub zgodnie z wynikami badań archeologicznych, dopuszcza się zmiany przebiegu linii;
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

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

- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
- intensywność zabudowy – minimalna 0,60, maksymalna 1,60,
minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,

c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi, dla budynków pomocniczych, sytuowanych w głębi terenu wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych - do maks. 8,5m npt,
- rzędne posadzek parterów od 0,20 do 0,60 m w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
- długość wyodrębnionej kompozycyjnie w pierzei wzdłuż ulicy Głównej elewacji frontowej pojedynczego budynku lub segmentu nie większa niż 25,0 m,
- rzuty budynków głównych zbliżone do prostokąta, zalecane proporcje wymiarów 1 do 1,6-3,
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- dopuszcza się zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy wyłącznie w przypadku, gdy wynika to z badań archeologicznych i przekazów ikonograficznych;

d) geometria dachu :

- dla nowoprojektowanych budynków głównych, frontowych należy zastosować dachy strome, dwuspadowe w układzie kalenicowym w stosunku do osi ulicy Głównej, z dopuszczeniem kalenic prostopadłych do ulicy dla fragmentów, pojedynczych części budynku,
- dla budynków pomocniczych sytuowanych w głębi terenu nie określa się wymaganego położenia kalenic,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni,

maksymalny procent powierzchni wystawek dachowych nie może przekraczać 30% powierzchni połąci dachowej;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 2400 m²,
- b) minimalnej szerokość frontu nowo wydzielanej nie określa się,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zbliżony do kąta prostego względem osi ulicy Głównej, wskazane nawiązanie do historycznych podziałów katastralnych;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- a) przy kształtowaniu zabudowy oraz towarzyszącego zagospodarowania oraz przy kompozycji zieleni towarzyszącej zachować wglądy na zabytkowe zespoły historycznej zabudowy po drugiej stronie rzeki Nogat, w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia i zachowania właściwej ekspozycji biernej Zamku Krzyżackiego,
 - b) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu uwzględnić wymóg zapewnienia dojścia i dojazdu do terenu 78.G;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz:
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Głównej 05.KDL, nie dopuszcza się dojazdów z ul. Wałowej (droga krajowa nr 55),
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15,
 - c) nakaz uwzględnienia miejsc postojowych dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 30% (grunt stanowi własność gminy miejskiej, wartość nieruchomości wzrasta ze względu na zmianę przeznaczenia).

48. Ustalenia dla terenu 78.G

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **78.G** o pow. ok. 213m²;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną, z zakresu gazownictwa,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) zakaz sytuowania budynków,
 - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - zgodnie z wymogami technologicznymi,
 - d) geometria dachu – nie dotyczy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez dojazd dla celów obsługi poprzez teren 77.UT,
 - b) wyklucza się sytuowanie miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

49. Ustalenia dla terenu 80.U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **80.U** o pow. ok.0,60 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług handlu, gastronomii, administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie :
 - zieleni, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - dla dz. geod. 21/3 przy ul. Tczewskiej: funkcja mieszkalna jako wbudowana w obiekt usługowy, na kondygnacjach powyżej parteru, dopuszcza się by zajmowała do 60 % powierzchni całkowitej budynku,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, samodzielne budynki mieszkalne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) nakaz kształtowania elewacji od strony ul. Tczewskiej jako reprezentacyjnych, wymagających szczególnej dbałości o formę i jakość rozwiązań architektonicznych, w nawiązaniu do historycznej zabudowy Kałdowa;
 - b) dla działki geod 21/3 dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - c) ustala się nakaz rekompozycji architektonicznej budynków wskazanych na rysunku planu,
 - d) wskazana kompleksowa rewaloryzacja terenu na podstawie kompleksowego opracowania projektowego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - b) teren w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%, dla dz. geod. 21/3 do 80%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 5%, przy czym dla dz. geod. nr 21/3 nie określa się powierzchni biologicznie czynnej -,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0. m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - rzędne posadzek parterów 0,20-0,60m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy w układzie kalenicowym, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni; dla dz. geod. 21/3 dopuszcza się nawiązanie formą dachu do zabudowy historycznej w sąsiedztwie na terenie 79.MW,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie i urządzenie niezabudowanego terenu, z nakazem dostosowania terenów ogólnodostępnym towarzyszącym usługom dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – ul. Brukowej 07.KDL, a jedynie uzupełniając zgodnie z warunkami zarządcy drogi z ulicy Tczewskiej lub z ronda Tczewska-Główna KDZ/KDL,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
- zapewnić w granicach terenu inwestycji minimum 1 miejsce na 100 m² pow. użytkowej usług oraz 1 miejsce na 4 osoby zatrudnione, przy czym dla dz. geod. 21/3 dopuszcza się wykorzystanie miejsc na sąsiednich działkach w ramach terenu 80.U
 - zapewnić w ramach parkingów towarzyszących zabudowie miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie ze wskaźnikiem określonym w §11 ust 18,
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

50. Ustalenia dla terenu 81.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **81.M/U** o pow. ok. 0,33. ha,
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się funkcje usługowe w odrębnym budynku jak też jako wbudowane,
- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą lub ogólnodostępne, obsługujące także sąsiednie tereny, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zabudowa oraz funkcje wykluczone :
- garaże wolnostojące, budynki gospodarcze,
 - usługi uciążliwe, warsztaty produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, warsztaty: blacharskie, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarstwo itp.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) dopuszcza się wydzielenie ogólnodostępnego terenu parkingu,
- b) architekturę budynków dostosować do charakteru zabudowy historycznej ul. Głównej i Brukowej,

- c) pokrycia dachów z dachówki, dachówki bitumicznej lub blachodachówki, blachy na rąbek, matowe, w odcieniach czerwieni i brązu, papa w odcieniu grafitowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8;
- b) teren w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%, dla wydzielanego ogólnodostępnego parkingu- 0%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%, a dla ogólnodostępnego parkingu-0%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 11,0 m npt, dla nowych obiektów mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych do 2-3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze, z dachami stromymi, dla budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych, wysokość do 10,0m npt,
 - rzędne posadzek parterów 0,20-0,60m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
- d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni , dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału prostopadle do ciągu pieszo-jezdnego KDX lub do ul. Brukowej
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki - 1000 m².
- b) minimalnej szerokość frontu nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie i urządzenie terenu jako parkingu ogólnodostępnego z zielenią towarzyszącą lub jako miejsca lokalnego, targowego dla handlu detalicznego – np. targ owocowo-warzywny, kwiatowy itp.;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Brukowej 07.KDL,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
- dla zabudowy mieszkaniowej- min 1,5 miejsca/ 1 mieszkanie
 - dla usług wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15, wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z § 11 ust 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

51. Ustalenia dla terenu 84.M/U, 36.M/U , 138.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **84.M/U** o pow. ok. 0,44 ha, **36.M/U** o pow. ok. 0,28 ha, **138.M/U** o pow. ok. 0,20 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; usługi z zakresu : obsługi turystyki – pensjonaty, niewielkie hotele, handlu detalicznego, gastronomii, administracji, biur, ochrony zdrowia innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, dopuszcza się funkcje usługowe w odrębnym budynku jak też jako wbudowane,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone : usługi uciążliwe, warsztaty produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, warsztaty: blacharskie, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarstwo itp.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) dla 84.M/U oraz 138.M/U ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Tczewskiej (84.M/U) lub ul. Ogrodowej (teren 138.M/U), w nawiązaniu do historycznej zabudowy Kałdowa;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren 84.M/U i 138.M/U położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej- w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - b) budynek w terenie 84.M/U- dawny młyn - wskazany na rysunku planu jako obiekt w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust.6, dopuszcza się odtworzenie obiektu (na podstawie materiałów i źródeł ikonograficznych, inwentaryzacji istniejącego obiektu) polegające na analogii (w zakresie gabarytów i formy architektonicznej, w tym kształtu dachu oraz wystroju elewacji, materiał elewacji: cegła, drewno) do istniejącego budynku zabytkowego młyna, dopuszcza się współczesne rozwiązania konstrukcyjne,
 - c) tereny 84.M/U i 138.M/U położone są w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3,
 - d) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie 84.M/U należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50%,
 - intensywność zabudowy – minimalna – zgodnie ze stanem istniejącym, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – dla 84.M/U oraz 36.M/U wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi; dla 138.M/U – wysokość do 9m npt do 2 kondygnacji nadziemnych

- dla budynków chronionych (dot. terenu 84.M/U), wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

d) geometria dachu –

- w terenie 84.M/U oraz 138.M/U – dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni,
- w terenie 36.M/U - dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym ze spadkiem o wartości 40-45°;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;

8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla terenu 36.M/U obowiązują ograniczenia ze względu na usytuowanie w strefie 50m od cmentarza (teren 40.ZC) określone w § 12 ust 5 uchwały, zakaz sytuowania budynków mieszkalnych nie dotyczy już istniejących legalnie wzniesionych budynków;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;

10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – dla 84.M/U z ul. Tczewskiej 03.KDZ, dla 36.M/U z ul. Zamkowej 09.KDL,
- b) ustala się zjazdy na teren 138.M/U z ul. Ogrodowej lub z ul. Akacjowej,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15, wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust 18;

11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 84.M/U- 10%, 36.M/U-0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu), 138.M/U- 10%.

52. Ustalenia dla terenu 82.MW, 79.MW

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **82.MW** o pow. ok. 0,51 ha, **79.MW** o pow. ok. 0,15 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie:
 - zieleni, parkingi związane z funkcją podstawą,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne lub jako drobne obiekty handlowe o pow. zabudowy do 35 m²,
 - w terenie 82.MW -budynki pomocnicze typu budynki gospodarcze, garaże, dla terenu 79.MW zakaz sytuowania budynków uzupełniających,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:

- a) dla terenu 82.MW nakaz ochrony i harmonijnego kształtowania pierzei ulicznej ul. Głównej,
- b) architekturę nowych budynków uzupełniających kształtować w nawiązaniu do charakteru zabudowy historycznej przy ul. Głównej i Brukowej,

- c) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych,
 - d) wskazana rewaloryzacja budynków figurujących w GEZ oraz terenu,
 - e) dopuszcza się likwidację, usunięcie zabudowy gospodarczej dysharmonizującej krajobraz, usytuowanej na zapleczu zabudowy mieszkaniowej,
 - f) pokrycia dachów – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blachodachówka, blacha na rąbek, matowe, w odcieniach czerwieni i brązów, papa w odcieniu grafitowym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) tereny w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3
 - b) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - c) budynki wskazane na rysunku planu przy ul. Głównej, Brukowej i Tczewskiej , jako obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
 - d) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji, w tym w kształcie attyk,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
 - obowiązująca w linii istniejącej zabudowy historycznej wzdłuż ul. Głównej i Brukowej – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 35%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,4; maksymalna dla 79.MW -0,70, dla 82.MW –maksymalna intensywność , 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy dla 82.MW– wysokość nowych budynków, mierzona do kalenicy lub górnej krawędzi attyki nie może przekroczyć 12,0m npt, dla nowych obiektów (do 2-3kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe) z dachami stromymi; dopuszcza się dachy dwuspadowe i pulpitowe w momencie przesłonięcia ich attyką
 - budynki pomocnicze 1 kondygnacja nadziemna, do 5m npt,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - wysokość zabudowy dla 79.MW– wysokość nowych budynków do 10,0m npt, dla nowych obiektów do 2-3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) z dachami stromymi,
 - rzędne posadzek parterów 0,20-0,60m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,

- d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni , w układzie kalenicowym;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki
 - b) przy podziałach nakaz uwzględniania historycznych linii podziałów katastralnych;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z dróg publicznych – dla terenu 79.MW z ul. Tczewskiej i z Brukowej dla terenu 82.MW z ul. Głównej i z ul. Brukowej ,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, dla terenu 82.MW dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb mieszkaniowych w ramach całego terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

53. Ustalenia dla terenu 83.MN, 85.MN, 86.MN

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **83.MN** o pow. ok.0,11 ha, **85.MN** o pow. ok. 0,61 ha, **86.MN** o pow. ok. 1,77 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne i nie powodujące zmiany charakteru zabudowy,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z charakteru zabudowy, bądź zajmujące więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) w terenach 86.MN i 85.MN nakaz ochrony istniejącego układu zabudowy tworzącej pierzeje uliczne ul. Ogrodowej , w terenie 83.MN – przy ul. Brukowej (budynki współtworzące charakter zabudowy Kałdowa) ,
 - b) budynki towarzyszące w terenach 86.MN i 85.MN dopuszcza się sytuować w głębi działek, w tym także bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, pod warunkiem zachowania wymagań przepisów techniczno-budowlanych,
 - c) pokrycia dachów dachówka ceramiczna, cementowa lub blachodachówka , matowe, w odcieniach brązu i czerwieni,
 - d) w przypadku modernizacji, przebudów istniejących budynków dostosować wysokości budynku, kształt dachu, poziom posadzki parteru do budynków historycznych istniejących ,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) tereny położone w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3:
 - b) tereny w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze figurującym w gminnej ewidencji zabytków oraz w granicach strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,

- c) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
 - d) budynki w terenie 83.MN oraz w terenie 86.MN wskazane na rysunku planu jako obiekty współtworzące charakter zabudowy, do ochrony, wg zasad zawartych w § 8 ust. 7 pkt 7,
 - e) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
 - obowiązująca w linii istniejącej zabudowy historycznej ul. Ogrodowej– zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje dla budynków głównych, mieszkaniowych,
 - nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,60,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenów 85.MN i 86.MN – 60%, dla terenu 83.MN - 20%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 9,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi, budynki pomocnicze- typu garaż, budynek gospodarczy – 1 kondygnacja nadziemna, do 5 m npt,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - rzędne posadzek parterów 0,20-0,60m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu
 - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni , w układzie kalenicowym, z okapami i wysunięciem krawędzi szczytów 60-80 cm,
 - dla budynków pomocniczych – także dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia 40-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nakaz zachowania i ochrony historycznego podziału parcelacyjnego wzdłuż ul. Ogrodowej,
 - b) dopuszcza się podział nieruchomości w terenie 83.MN przy liniach podziału prostopadle do ulicy , pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 600 m².
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz

- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – teren 83.MN z ul. Brukowej 07.KDL, tereny 85.MN z ul. Ogrodowej, teren 86.MN z ul. Ogrodowej, Brukowej i Żuławskiej,
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

54. Ustalenia dla terenu 87.UO

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **87.UO** o pow. ok. 1,33 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej, usług o charakterze publicznym - usług oświaty i wychowania, szkoła wraz z zapleczem sportowo-rekreacyjnym,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, z wyjątkiem obiektów zaplecza sanitarno-magazynowego urządzeń sportowo-rekreacyjnych terenowych ;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) dopuszcza się przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy, bez zmiany jej wysokości,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 – nakaz ochrony wartościowego drzewostanu, dopuszcza się usunięcie drzew kolidujących z planowanym powiększeniem pasa drogowego ul. Ogrodowej na potrzeby zawrotki, pod warunkiem kompensacji przyrodniczej – nasadzeń zamiennych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3,
 - b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30.%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,1, maksymalna 0,9,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy nawiązujące do dachów istniejących budynków, stosując formy zapewniające zharmonizowanie zabudowy w ramach całego terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania,
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren zagospodarować, u;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Tczewskiej, uzupełniając z ul. Ogrodowej,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: w sytuacji rozbudowy lub nadbudowy budynków szkolnych wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15, wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

55. Ustalenia dla terenu 88.M/U, 89.M/U, 90.M/U, 91.M/U, 92.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **88.M/U** o pow. ok. 0,35 ha, **89.M/U** o pow. 1,23 ha, **90.M/U** o pow. 0,28 ha, **91.M/U** o pow. ok. 0,51 ha, **92.M/U** o pow. ok. 1,10 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługi z zakresu usług handlu, gastronomi, nieuciążliwego rzemiosła, administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności; nie określa się wzajemnych proporcji między funkcjami, usługi jako wolnostojące , dobudowane lub lokale w budynkach mieszkalnych,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – uciążliwe usługi, nie dające się pogodzić z zabudową mieszkaniową; usługi produkcyjne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6, ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 – nakaz ochrony wartościowego drzewostanu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 9,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi, budynki pomocnicze typu garaż, budynek gospodarcza- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość do 5m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy strome , o nachyleniu połaci 22-45 stopni
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału prostopadle do pasa drogowego z którego odbywa się obsługa komunikacyjna, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 600 m²,
- b) minimalnej szerokość frontu nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej
 - dla terenu 91.M/U z ul. Tczewskiej ,
 - dla terenu 88.M/U z ul. Tczewskiej i drogi 046.KDD,
 - dla terenów 89.M/U, 90.M/U z drogi 046.KDD b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

56. Ustalenia dla terenu 95.P/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **95.P/U** o pow. 2,22 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy produkcyjno-technicznej- magazyny, składy, produkcja, a także zabudowy usługowej , z wyjątkiem usług oświaty i wychowania, związanych z pobytem dzieci i młodzieży; nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie:
 - zieleni, parkingi związane z funkcją podstawą, bądź parkingi ogólnodostępne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - funkcja mieszkaniowa wyłącznie jako integralnie związana z prowadzoną działalnością gospodarczą np. lokale wbudowane w obiekt usługowy, mieszkanie służbowe, mieszkanie dla właściciela,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – funkcje mieszkaniowe, które nie są związane z prowadzoną działalnością ;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6; . oraz:
 - a) nakaz zharmonizowania budynków zlokalizowanych w granicach działki pod względem kolorystyki,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7, teren w części znajduje się w granicach terenów po rekultywacji dawnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przy ul. Tczewskiej;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8, ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2-3 kondygnacji nadziemnych, wysokości towarzyszących zagospodarowaniu i zabudowie budowli i urządzeń technologicznych, takich jak kominów, masztów, silosów, zbiorników max 20 m npt. ,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy strome, o nachyleniach 15-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem, że minimalna wielkość działki wyniesie - 1500 m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego -nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) teren użytkować i urządzać z uwzględnieniem wydanych decyzji i pozwoleń związanych z rekultywacją terenu po dawnym składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przy ul. Tczewskiej,
 - b) nakaz prowadzenia monitoringu środowiska (jakości – składu i poziomu wód podziemnych i powierzchniowych, biogazu, składu i emisji gazu składowiskowego, ocena przebiegu osiadania składowiska, pomiar opadów atmosferycznych) zgodnie z wydanymi na podstawie przepisów odrębnych (ustawa prawo ochrony środowiska, rozporządzenia dot. składowisk odpadów) decyzjami
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Tczewskiej 03.KDZ , a także z projektowanej drogi 045.KDD,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11ust. 15; wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w § 11ust. 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10
- 12) stawka procentowa: 10% .

57. Ustalenia dla terenu 93.ZP

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **93.ZP** o pow. ok.3,83 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren zieleni urządzonej, parkowej w miejscu dawnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, poddanego rekultywacji ,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, mała architektura, urządzenia rekreacyjne , parkingi związane z funkcją podstawową;
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) nakaz urządzenia terenu zielenią komponowaną wielowarstwową, teren zagospodarować jako ekologiczno-krajobrazowy z możliwością docelowego wykorzystania jako rekreacyjny
 - b) parkingi towarzyszące zagospodarowaniu sytuować wyłącznie od strony drogi 046.KDD;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , ustaleń szczegółowych nie określa się;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 85%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość obiektów, mniej architektury do 5m npt;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) teren użytkować i urządzać z uwzględnieniem wydanych decyzji i pozwoleń związanych z rekultywacją terenu po dawnym składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przy ul. Tczewskiej,
 - b) nakaz prowadzenia monitoringu środowiska (jakości – składu i poziomu wód podziemnych i powierzchniowych, biogazu, składu i emisji gazu składowiskowego, ocena przebiegu osiadania składowiska, pomiar opadów atmosferycznych) zgodnie z wydanymi na podstawie przepisów odrębnych (ustawa prawo ochrony środowiska, rozporządzenia dot. składowisk odpadów) decyzjami,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg 045.KDD lub 046.KDD,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: nie więcej jak 60 miejsc parkingowych, wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10; ;
- 12) stawka procentowa: 0% (teren o funkcjach publicznych, nie będzie przedmiotem sprzedaży).

58. Ustalenia dla terenu 94.ZLR

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **94.ZLR** o pow. ok. 1,55 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni- zadrzewień porekultywacyjnych w terenach po rekultywacji dawnego składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przy ul. Tczewskiej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie
 - zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - docelowo (po upływie fazy poeksploatacyjnej składowiska) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu np. w formie punktu widokowego, góry saneczkowej itp. ;
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania zabudowy oraz funkcji rekreacyjnych do upływu fazy poeksploatacyjnej zgodnej z wydanymi decyzjami;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6 oraz:
 - a) teren zagospodarować jako zieleni ekologiczno-krajobrazową,
 - b) docelowo (po upływie fazy poeksploatacyjnej składowiska) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu np. w formie punktu widokowego, góry saneczkowej itp. ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ma potrzeby określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) teren użytkować i urządzać z uwzględnieniem wydanych decyzji i pozwoleń związanych z rekultywacją terenu po dawnym składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne przy ul. Tczewskiej,
 - b) nakaz prowadzenia monitoringu środowiska (jakości – składu i poziomu wód podziemnych i powierzchniowych, biogazu, składu i emisji gazu składowiskowego, ocena przebiegu osiadania składowiska, pomiar opadów atmosferycznych) zgodnie z wydanymi na podstawie przepisów odrębnych (ustawa prawo ochrony środowiska, rozporządzenia dot. składowisk odpadów) decyzjami,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) obsługa komunikacyjna z drogi 045.KDD,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

59. Ustalenia dla terenu 96.ZN/WS

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **96.ZN/WS** o pow. ok. .1,23 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni nieurządzonej, naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych (stawy, oczka wodne) ,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 – nakaz ochrony wartościowego drzewostanu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , zasad szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nie dotyczy;
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 90%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości: wysokość zabudowy – do 5 m npt;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – ul. Tczewskiej 03.KDZ,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych w granicach terenu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

60. Ustalenia dla terenu 97.P

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **97.P** o pow. ok. 5,13 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, produkcja, składy, magazyny, usługi uzupełniające funkcje podstawowe i nie będące z nimi w kolizji np. administracyjne, biurowe,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – funkcje mieszkaniowe oraz usługi nie dające pogodzić się z funkcją podstawową;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6:
 - a) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) w szczególności obowiązuje nakaz ograniczenia uciążliwości do granic terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8, ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 60%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - wysokości towarzyszących budowli i urządzeń technologicznych takich jak kominy, maszty, silosy, zbiorniki itp. max 20 m npt,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachów – dowolna wg rozwiązań indywidualnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 2000 m²

- b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – z ul. Bocznej (część terenu 02.KDG, dojazdowa serwisowa) lub z ul. Tczewskiej 03.KDZ,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15, wskaźniki miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust. 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

61. Ustalenia dla terenu 98.U, 99.U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **98.U** o pow. ok. 0,54 ha, **99.U** o pow. ok. 0,91 ha ;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej, z wyjątkiem usług o publicznym charakterze i usług zdrowia, oświaty i wychowania, sportu i rekreacji, składy, magazyny; w szczególności w terenie 98.U – usługi związane z obsługą komunikacji, w tym stacja paliw, w terenie 99.U – usługi weterynaryjne
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, funkcja mieszkaniowa dopuszczalna wyłącznie jako integralnie związana z prowadzoną działalnością,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone:
 - w terenie 98.U – funkcje mieszkaniowe wykluczone,
- w terenie 99.U funkcje mieszkaniowe nie związane z prowadzoną działalnością;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6:
 - a) utrzymuje się istniejące funkcje w terenie 98.U związane z obsługą komunikacji, w tym stację paliw , dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę istniejących obiektów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 , w szczególności nakaz ochrony wartościowego drzewostanu, pokazanego na rysunku planu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2-3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,

- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy strome ze spadkiem o wartości 22-45°;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział nieruchomości, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie – 1000 m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu oraz kąta nachylenia granic działek do pasa drogowego –nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) w terenie 98.U dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z terenem 97.P,
 - b) w terenie 99.U nakaz realizacji (zachowania istniejącej zieleni) zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic z terenem 131.M/U;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Bocznej (fragment 02.KDG, dojazdowa serwisowa), ,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15; wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust. 18 ;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

62. Ustalenia dla terenu 100.M/U, 101.M/U, 102.M/U, 131.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **100.M/U** o pow. ok. 0,89 ha, **101.M/U** o pow. ok. 2,69 ha, **102.M/U** o pow. ok. 0,62 ha, **131.M/U** o pow. ok. 1,07 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej , bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, usługi z zakresu nieuciążliwych pod względem sanitarnym i pożarowym dla funkcji mieszkaniowych,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) w terenach 101.M/U, 102.M/U, 131.M/U dopuszcza się usługi z zakresu nieuciążliwych pod względem sanitarnym i pożarowym dla funkcji mieszkaniowych zabudowa ;
 - d) w terenach 101.M/U, 102.M/U, 131.M/U funkcje wykluczone – warsztaty blacharskie, lakiernicze, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarskie, usługi produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, inne usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - e) w terenie 100.M/U dopuszcza się usługi produkcyjne pod warunkiem, iż uciążliwości związane z prowadzona działalnością będą ograniczone do własnego terenu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji i zabudowy, z możliwością jej modernizacji, przebudów i rozbudów,
 - b) wskazana uporządkowanie i zharmonizowanie zabudowy oraz neutralizacja krajobrazowa poprzez eliminację substandardowego zainwestowania oraz wprowadzenie zieleni towarzyszącej,
 - c) pokrycia dachów – dla dachów stromych dachówka ceramiczna, cementowa lub blachodachówka , matowe, w odcieniach brązu i czerwieni, dopuszcza się papę w odcieniu grafitu dla obiektów usługowych i towarzyszących przy zastosowaniu dachu płaskiego;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
- a) w terenie 101.M/U oraz 100.M/U i 131.M/U ze względu na położenie w obszarze oddziaływania drogi krajowej nr 22 (KDGP) obowiązują dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązania techniczne zapewniające odpowiednią izolacyjność akustyczną;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) w terenie 101.M/U budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust 6,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy:
 - dla budynków zabytkowych figurujących w gminnej ewidencji zabytków- utrzymanie istniejącej linii zabudowy,
 - dla nowej zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 25%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków głównych do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi, dla budynków pomocniczych – 1 kondygnacja do wysokości 6m npt,
 - dla budynków chronionych (dot. terenu 101.M/U), wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - rzędne posadzek parterów 0,20-0,60m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej 30 m,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachów:
 - dopuszcza się pozostawienie istniejących dachów płaskich, w tym w przypadku rozbudów istniejących obiektów, dopuszcza się dachy płaskie także dla obiektów usługowych i towarzyszących,
 - dla nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym, ze spadkiem o wartości 40-45 stopni, z okapami i wysunięciem krawędzi szczytowych 60-80 cm, nawiązujące do zabudowy historycznej dzielnicy,
 - dla obiektów usługowych oraz obiektów towarzyszących dopuszcza się dachy wg indywidualnych rozwiązań, dowolne ;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału prostopadle do pasa drogowego, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie – 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej, 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej z usługą w oddzielnym budynku oraz dla usług,
 - b) minimalnej szerokość frontu – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych (warunki techniczno-budowlane, przepisy przeciwpożarowe),

- b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg ciągu pieszego, łączącego ulicę Boczna z ul. Żuławska, jak na rysunku planu,
 - c) w zagospodarowaniu i urządzeniu terenu utrzymać teren zieleni wewnątrz 101.M/U, zgodnie z liniami nieprzekraczalnymi zabudowy jak na rysunku planu, nakaz zachowania w terenie 131.M/U istniejącej zieleni wzdłuż terenu 99.U;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren:
 - dla terenu 100.M/U z drogi nowo projektowanej 045.KDD,
 - dla terenu 101.M/U z drogi publicznej – ul. Boczna (droga serwisowa w pasie drogi krajowej nr 22), z z ul. Żuławskiej oraz nowo projektowanej 045.KDD,
 - dla terenu 102.M/U z drogi nowo projektowanej 045.KDD,
 - dla terenu 131.M/U z drogi 045.KDD oraz z ul. Bocznej,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu powodująca wzrost wartości nieruchomości).

63. Ustalenia dla terenu 103.US

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **103.US** o pow. ok. 1,02 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
- a) teren usług sportu i rekreacji, boisko sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleni urządzona, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) teren zagospodarować na podstawie kompleksowego projektu uwzględniającego także kształtowanie zieleni towarzyszącej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnej dla obsługi terenu zabudowy typu obiekt socjalno-sanitarny, magazyn sprzętu, klub- świetlica,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 , ustaleń szczegółowych nie określa się;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nie określa się, usytuowanie budynku w stosunku do dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawy o drogach publicznych),
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 1,0%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,01,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 65%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 6 m npt, parterowy z dachami stromymi,
- d) geometria dachu – dachy dwuspadowe lub wg indywidualnych rozwiązań;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: w zagospodarowaniu uwzględnić powiązania piesze z sąsiednimi terenami poprzez wskazane na rysunku planu ciągi pieszo-jezdne i pieszce KDX,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – 046.KDD,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: zapewnić na terenie miejsca do parkowania w ilości minimum 10 miejsc, w tym min 2 miejsca dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - c) zapewnić miejsca postojowe dla rowerów;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

64. Ustalenia dla terenu 104.M/U, 116.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **104.M/U** o pow. ok. 0,58 ha, **116.M/U** o pow. ok. 491m²;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej , bez określania wzajemnych proporcji między funkcjami, usługi z zakresu usług handlu, gastronomii, administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – warsztaty blacharskie, lakiernicze, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarskie, usługi produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, inne usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6:
 - a) utrzymuje się istniejący sposób zagospodarowania i zabudowy w terenie 116.M/U, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy, bez możliwości rozbudów;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8; teren w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy: dla 104.M/U i 116.M/U nieprzekraczalne linie zabudowy– zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%, nie dotyczy terenu 116/M/U – ze względu na stan istniejący nie określa się wymaganej wielkości.
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 0,80,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%,(nie dotyczy terenu 116/M/U – ze względu na stan istniejący nie określa się wymaganej wielkości)
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
- dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
- d) geometria dachu – dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy dwuspadowe w układzie kalenicowym ze spadkiem o wartości 22-45 stopni;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – dla 104.M/U z ul. Akacyjowej, dla 116.M/U z ul. Akacyjowej lub Żuławskiej,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:
 - dla 104.M/U wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15,
 - dla 116.M/U ze względu na stan istniejący nie określa się, dopuszcza się zapewnienie miejsc dla usług w pasie drogowym przyległych ulic, dla funkcji mieszkalnej- w garażu;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (0 nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

65. Ustalenia dla terenu 105.MN, 106.MN, 107.MN, 108.MN, 109.MN, 110.MN, 111.MN, 112.MN, 113.MN, 114.MN, 115.MN, 117.MN, 118.MN, 119.MN, 120.MN, 121.MN

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: . 105.MN o pow. ok. 0,57 ha, 106.MN o pow. ok. 0,26 ha, 107.MN o pow. ok. 0,74 ha, 108.MN o pow. ok. 0,73 ha, 109.MN o pow. ok. 0,61 ha, 110.MN o pow. ok. 0,60 ha, 111.MN o pow. ok. 0,78 ha, 112.MN o pow. ok. 0,73 ha, 113.MN o pow. ok. 0,5 ha, 114.MN o pow. ok. 0,67 ha, 115.MN o pow. ok. 0,51 ha, 117.MN o pow. ok. 0,43 ha, 118.MN o pow. ok. 0,42 ha, 119.MN o pow. ok. 0,25 ha, 120.MN o pow. ok. 0,43 ha, 121.MN o pow. ok. 0,24 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi wbudowane w budynki mieszkalne nieuciążliwe i dające się pogodzić z charakterem istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) dla rozbudów, nadbudów budynków bliźniaczych zmiana geometrii dachów oraz wysokości budynków dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem iż zmiany dotyczą obu segmentów i są ze sobą zharmonizowane pod względem formy architektonicznej, kolorystyki i rozwiązań materiałowych,
 - b) dopuszcza się rozbudowy w kierunku ogrodów oraz granic sąsiednich działek, na zasadach zabudowy bliźniaczej,
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynków pomocniczych typu garaż, budynek gospodarczy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką na warunkach określonych w przepisach techniczno-budowlanych,
 - d) nie wymaga się realizacji dachów stromych dla nadbudów istniejących budynków o 2 i 3 kondygnacjach nadziemnych z dachami płaskimi,

- e) za zgodne z planem uznaje się istniejące budynki legalnie wzniesione, dla obiektów tych dopuszcza się pozostawienie parametrów i wskaźników dotyczących wysokości, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnych na działce zgodnych ze stanem istniejącym ;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) tereny i 121.MN – położone w granicach strefy ochrony archeologicznej, zasięg strefy wg rysunku planu, obowiązują ustalenia § 8 ust. 9,
- b) teren 121.MN położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej – w granicach wpisu do gminnej ewidencji zabytków fragmentu dzielnicy Kałdowo – obowiązują ustalenia § 8 ust. 7 i 8;
- c) tereny położone w strefie biernej ochrony ekspozycji Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne oraz obowiązujące (dla budynków głównych) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, budynki towarzyszące dopuszcza się sytuować także w głębi działek,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,0,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0. m npt, do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - dopuszcza się przebudowy, dla parterowych rozbudów i wystawek nadbudowy dopuszcza się dachy płaskie,
 - dopuszcza się nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów dot. wysokości,
- d) geometria dachu:
- dla nowoprojektowanych budynków należy zastosować dachy strome dwuspadowe w układzie kalenicowym, ze spadkiem nawiązującym do zabudowy w sąsiedztwie;
 - dopuszcza się wyjątki od ustawienia kalenicowego dla rozbudów istniejącej zabudowy o kalenicach prostopadłych do frontu,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z dróg publicznych przyległych do granic terenu
- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

66. Ustalenia dla terenu 122.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **.122.M/U** o pow. ok. 0,30 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:

- a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej , bez określania wzajemnych proporcji między funkcjami, usługi z zakresu usług administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności, w formie wolnostojących obiektów lub wbudowanych lokali,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z charakterem zabudowy podstawowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
- a) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
- a) teren w strefie ochrony ekspozycji, obowiązują ustalenia § 8 ust. 3:
 - b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - c) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6,
 - d) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: obowiązująca linia zabudowy (dot. budynków głównych) w linii istniejącej zabudowy historycznej od strony ul. Głównej i Żuławskiej; budynki towarzyszące dopuszcza się sytuować także w głębi działek,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 0,90,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 2 -3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni, w układzie kalenicowym ;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie wstępuje potrzeba określania warunków scalenia i podziału;

- b) przy podziałach nawiązać do historycznego układu parcelacyjnego;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Brukowej 07.KDL lub z ul. Głównej 05.KDL,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust. 15;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

67. Ustalenia dla terenu 123.UT,

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 123.UT o pow. ok. 0,82 ha,
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy usługowej z zakresu usług turystyki- hotel, pensjonat, usługi gastronomii, administracji, biur, handlu, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, usługi uzupełniające nieuciążliwe i nie kolidujące z funkcją podstawową,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – garaże wolnostojące, budynki gospodarcze, funkcje mieszkaniowe nie związane integralnie z funkcją podstawową;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) wzdłuż ulicy Głównej oraz od strony ul. Wałowej nakaz ukształtowania frontowej pierzei, nawiązującej do zabudowy historycznej tej części Kałdowa, zakomponowanej z obiektów wolnostojących, dopuszcza się łączniki o wysokości 1 kondygnacji,
 - b) nakaz, o którym mowa w lit a, dotyczy budynków głównych, dopuszcza się wycofanie względem elewacji frontowej fragmentów pierzei, w formie łączników na min. 50% szerokości elewacji bocznej, dopuszcza się także zabudowę pomocniczą w głębi terenu,
 - c) w elewacjach frontowych nakaz dbałości o formę nowej zabudowy, kolorystykę, jakość stosowanych materiałów, obowiązuje priorytet zasad konserwatorskich, w tym nawiązanie do zachowanych przykładów historycznej zabudowy Kałdowa oraz nawiązanie do przekazów ikonograficznych,
 - d) w zagospodarowaniu terenu i w kształtowaniu zabudowy obowiązuje nawiązanie do przekazów ikonograficznych,
 - e) w rozwiązaniach materiałowych zastosować materiały naturalne nawiązujące do historycznej zabudowy dzielnicy takie jak drewno, cegła, tynk, dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych stanowiących uzupełnienie kompozycji wystroju, w szczególności zaleca się nawiązanie wystroju elewacji do konstrukcji ryglowej; do pokrycia dachu stosować materiały naturalne nawiązujące do historycznej zabudowy Kałdowa takie jak: dachówka ceramiczna, matowa w kolorze ceglastym, brązowym, papa w odcieniach grafitowych;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w strefie ochrony ekspozycji, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia § 8 ust 3,

- b) ustala się nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ze wschodniego brzegu Nogatu i z Zamku,
 - c) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - d) teren w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia § 8 ust 9,
 - e) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy- zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 12,0 m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi, dla zabudowy pomocniczej sytuowanej w głębi terenu – do 2 kondygnacji i wysokości 8,5 m npt,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - proporcje rzutu bryły głównej budynków 1:1,6-3,0,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - dopuszcza się zmiany w zakresie zasad kształtowania zabudowy wyłącznie w przypadku gdy wynika to z badań archeologicznych i przekazów ikonograficznych;
 - d) geometria dachu
 - dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni, °dopuszcza się także inne rozwiązania dachów nawiązujące do przekazów ikonograficznych,
- maks. procent powierzchni wystawek dachowych – 30% połaci dachowej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości nawiązujący do zasad historycznych parcelacji dzielnicy, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 2000 m²,
 - b) minimalnej szerokość frontu i kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie określa się;
 - c) postulat by teren nie podlegał podziałowi, zaleca się, by stanowił jeden zespół funkcjonalno-przestrzenny;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie w obszarze oddziaływania drogi krajowej nr 55 (KDG) obowiązują dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązania techniczne zapewniające odpowiednią izolacyjność akustyczną;
 - b) ewentualny wjazd na teren od strony ul. Głównej lokalizować od strony granicy z sąsiednim terenem 122.M/U, jak wskazano na rysunku planu,

- c) przy kształtowaniu zabudowy oraz towarzyszącego zagospodarowania oraz przy kompozycji zieleni towarzyszącej zachować wglądy na zabytkowe zespoły historycznej zabudowy po drugiej stronie rzeki Nogat, w zagospodarowaniu nakaz uwzględnienia i zachowania właściwej ekspozycji biernej Zamku Krzyżackiego,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Główna 05.KDL, z ul. Bukowej 031.KDD, oraz od Wałowej (dr. krajowa) 01.KDG poprzez drogę 051.KDW,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust.15, wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11 ust.18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

68. Ustalenia dla terenu 124.M/U

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: 124.M/U o pow. ok. 0,69 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania wzajemnych proporcji między funkcjami, usługi jako wolnostojące lub wbudowane, dopuszcza się zarówno samą usługę jak i zabudowę mieszaną, usługową z zakresu usług turystyki - hotel, pensjonat, usługi gastronomii, administracji, biur, handlu, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z sąsiedztwem mieszkaniowym;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) wzdłuż ulicy Wałowej nakaz ukształtowania frontowej pierzei, nawiązującej do zabudowy historycznej tej części Kałdowa,
 - b) nakaz, o którym mowa w lit a, dotyczy budynków głównych, dopuszcza się wycofanie względem elewacji frontowej fragmentów pierzei łącznie do 20% jej długości, dopuszcza się zabudowę w głębi terenu,
 - c) w elewacjach frontowych nakaz dbałości o formę nowej zabudowy, kolorystykę, jakość stosowanych materiałów, zaleca się nawiązanie do zachowanych przykładów historycznej zabudowy Kałdowa,
 - d) w rozwiązaniach materiałowych zastosować materiały naturalne nawiązujące do historycznej zabudowy Kałdowa takie jak drewno, cegła, tynk, dopuszcza się stosowanie materiałów nowoczesnych stanowiących uzupełnienie kompozycji wystroju, w szczególności zaleca się nawiązanie wystroju elewacji do konstrukcji ryglowej; do pokrycia dachu stosować materiały naturalne nawiązujące do historycznej zabudowy Kałdowa takie jak: dachówka ceramiczna, matowa w kolorze ceglastym, brązowym, papa w odcieniach grafitowych
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7:
 - a) nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu ;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w strefie ochrony ekspozycji, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia § 8 ust. 3, ustala się nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ze wschodniego brzegu Nogatu i z Zamku,

- b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - c) teren w strefie ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia § 8 ust 9,
 - d) budynek wskazany na rysunku planu jako obiekt w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6;
 - e) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0, maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych z dachami stromymi,
 - dla nowej zabudowy lokalizowanej przy ul. Wałowej poziom posadzek parteru 0,2-0,6 m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,
 - dla budynków chronionych, wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - d) geometria dachu – dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni, w układzie kalenicowym;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału prostopadle do pasa drogowego ul. Wałowej, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie - 1500 m².
 - b) minimalnej szerokość frontu – nie określa się;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie w obszarze oddziaływania drogi krajowej nr 55 (KDG) obowiązują dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązania techniczne zapewniające odpowiednią izolacyjność akustyczną;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się wjazd na teren z drogi publicznej – ul. Wałowa – z drogi serwisowej w pasie drogi krajowej 55 lub od ul. Jaśminowej 032.KDD, ew. z drogi 051.KDW,

- b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11ust 15, wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową wg § 11ust 18;

11) zasady obsługi inżynieryjnej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;

12) stawka procentowa: 0.% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

69. Ustalenia dla terenu 125.M/U, 127.M/U, 128.M/U, 129.M/U, 130.M/U

1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **125.M/U** o pow. ok. 0,37 ha, , **127.M/U** o pow. ok. 0,23 ha, **128.M/U** o pow. ok. 0,22 ha, **129.M/U** o pow. ok. 0,54 ha, **130.M/U** o pow. ok. 0,31 ha;

2) przeznaczenie, funkcja terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej, bez określania wzajemnych proporcji między funkcjami;

- dopuszcza się na jednej działce zabudowę wyłącznie usługową bądź mieszkalną, albo zabudowę mieszaną, forma zabudowy zależna od wielkości działek – przy działce do 600 m² funkcje usługowe i mieszkaniowe w jednym budynku, dla większych działek- dopuszcza się funkcje w oddzielnych budynkach lub w jednym budynku,

- usługi z zakresu usług nieuciążliwych np. handlu, gastronomii, administracji, biur, innych usług nieuciążliwych komercyjnych obsługi ludności,

- dopuszcza się i preferuje funkcje obsługi turystyki - pensjonaty, pokoje gościnne, małe hotele, hostele itp.,

b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zielen, parkingi związane z funkcją podstawą, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zabudowa oraz funkcje wykluczone :

– nowe obiekty pomocnicze typu garaże wolnostojące, budynki gospodarcze,

- usługi uciążliwe nie dające się pogodzić z zabudową mieszkaniową a także usługi generujące potrzeby w zakresie parkingów (np. z dużą ilością osób zatrudnionych bądź użytkowników usług), których nie można usytuować w granicach związanego z inwestycją własnego terenu przy zachowaniu ustalonych dla terenu wskaźnikach pomniejszych o 1 miejsce postojowe,

- warsztaty blacharskie, lakiernicze, mechanika pojazdowa, wulkanizacja, ślusarskie, usługi produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu, inne usługi uciążliwe, w tym stanowiące przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:

a) ustala się wymóg szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego tworzącego pierzeję od strony ulicy Wałowej, wymagane zharmonizowanie brył sąsiednich budynków od strony wyznaczonej linii zabudowy (nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku pierzei ulicznej),

b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych (warunki techniczno-budowlane , w tym przeciwpożarowe),

c) pokrycia dachowe - dachówki ceramiczne, cementowe, blachodachówki, matowe, w odcieniach brązu lub czerwieni,

d) wyklucza się zabudowę w formie zabudowy szeregowej;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7:

a) nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:

a) teren w strefie ochrony ekspozycji, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia § 8 ust. 3, ustala się nakaz przedstawienia w projekcie budowlanym widoku ze wschodniego brzegu Nogatu

- b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
 - c) budynki wskazane na rysunku planu jako obiekty w gminnej ewidencji zabytków- do ochrony i zachowania wg zasad zawartych w § 8 ust. 6;
 - d) w przypadku nowoprojektowanego budynku, zlokalizowanego na terenie należy zastosować zasadę harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi; dotyczy to w szczególności:
 - proporcji bryły - wysokości zabudowy, długości i szerokość obrysu budynku,
 - formy architektonicznej bryły i sposobu kształtowania elewacji,
 - kolorystyki, stosowanych materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy– zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy nie większy niż 40%, w przypadku gdy wskaźnik przekroczony jest już w stanie istniejącym rozbudowy dopuszcza się jedynie o maksimum 5%,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0., maksymalna 1,20,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35% lub zgodnie ze stanem istniejącym,
 - c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków do 10,0 m npt, dla nowych obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, z dachami stromymi;
 - dla budynków chronionych (dot. terenów 125.M/U, 127.M/U, 129.M/U, 130.M/U), wymienionych w § 8 uchwały, maksymalna wysokość zabudowy jak w stanie istniejącym, zgodnie z historycznymi parametrami zabudowy,
 - rzędne posadzek parterów 0,2-0,6m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku, dla nowej zabudowy w terenach 125.M/U, 127.M/U, 128.M/U, 129.M/U, 130.M/U poziom posadzki parteru należy obniżyć w stosunku do rzędnej terenu ul. Wałowej oznaczonej symbolem 01KDG o minimum 0,5 m,
 - dopuszcza się przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów pod warunkiem zachowania ustalonych parametrów maksymalnych dot. powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości,
 - dopuszcza się rozbudowy, przy czym dla obiektów zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod warunkiem dopasowania formy do wystroju elewacji budynku chronionego oraz w sposób nie powodujący uszczerbku dla elementów chronionych, w tym w szczególności dla detalu architektonicznego; rozbudowa dopuszczalna od zaplecza działki, od frontu oraz elewacji bocznych – rozbudowa dopuszczalna wyłącznie w formie ganków, werand lub ogrodów zimowych, przy dostosowaniu gabarytów rozbudowy do budynku zabytkowego, rozbudowa nie może przekraczać 20% powierzchni rzutu (licząc w obrysie przyziemia),
 - d) geometria dachów
 - dla nowej zabudowy (budynki mieszkalne , budynki mieszkalno-usługowe) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks.1,2 m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni , w układzie kalenicowym,
 - dla budynków wyłącznie usługowych dachy dwuspadowe pod warunkiem zharmonizowania z sąsiedztwem zgodnie z zapisami pkt 3 i 4,
 - dla rozbudów, przybudówek budynków nie stanowiących zabytków dopuszcza się rozwiązania indywidualne dot. formy, geometrii dachów, w nawiązaniu do istniejącej formy architektonicznej obiektów ;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości przy liniach podziału zbliżonych do prostopadłych do pasa drogowego ul. Wałowej, pod warunkiem że minimalna wielkość działki wyniesie — 600 m² (dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z usługami w jednym budynku),
 - b) minimalnej szerokość frontu – nie określa się,
 - c) dopuszcza się scalenie, łączenie działek, w takim przypadku wskaźniki określone planem należy odnosić do terenu objętego inwestycją;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) ze względu na położenie w obszarze oddziaływania drogi krajowej nr 55 (KDG) obowiązują dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi rozwiązania techniczne zapewniające odpowiednią izolacyjność akustyczną;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz:
- a) ustala się wjazd na teren z ul. Wałowej z drogi serwisowej lub z dróg oraz ciągów pieszo-jezdných w osiedlu w rejonie ul. Żuławskiej: Głogowa, Akacyjowa, Wierzbowa, Brzozowa, Jesionowa, Klonowa, odpowiednio do położenia terenu,
 - b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych: wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15, przy czym dopuszcza się:
 - zapewnienie miejsc dla usług w pasie drogowym ulicy przyległej, jednak nie więcej jak 2 miejsca na działkę,
 - dopuszcza się pomniejszenie bilansu miejsc o 1 miejsce,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z uwzględnieniem sąsiednich działek, o ile inwestor wykaże się prawem do dysponowania nieruchomością na ten cel;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenu).

70. Ustalenia dla terenu 63.ZP

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **63.ZP** o pow. ok.0,10 ha;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren zieleni urządzonej, skwer, zieleniec,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - dojścia piesze, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone – zakaz sytuowania budynków oraz miejsc parkingowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren w strefie ochrony ekspozycji, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia § 8 ust 3,
 - b) teren w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linia zabudowy- nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków, ,

- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
 - dopuszczalny procent powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
 - intensywność zabudowy – nie dotyczy,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
 - wysokość zabudowy – nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania budynków,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania,
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) przestrzeń ogólnodostępne realizować bez barier dla osób niepełnosprawnych,
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
 - a) obsługa komunikacyjna z ul. Celników,
 - b) zakaz sytuowania miejsc parkingowych,
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% (nie następuje wzrost wartości nieruchomości ze względu na ustalone przeznaczenie).

71. Ustalenia dla terenów 126.KDP, 133.KDP, 134.KDP, 135.KDP,

- 1) oznaczenie i powierzchnia terenu: **126.KDP** o pow. ok. 1,07 ha, **133.KDP** o pow. 910m2, **134.KDP** o pow. ok. 0,27 ha, **135.KDP** o pow. ok. 0,92 ha,;
- 2) przeznaczenie, funkcja terenu:
 - a) teren obsługi komunikacji, parking ogólnodostępny,
 - b) inne dopuszczalne, uzupełniające funkcje, zabudowa i zagospodarowanie - zieleń, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty tymczasowe związane z obsługą terenu typu obiekt socjalny dla dozoru w sytuacji parkingu strzeżonego,
 - c) zabudowa oraz funkcje wykluczone : garaże, budynki trwale powiązane z gruntem;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - wg ustaleń ogólnych zawartych w § 6. oraz:
 - a) w terenie 126. KDP ustala się wymóg realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony sąsiednich terenów mieszkaniowo-usługowych oraz terenu 103.US,
 - b) zakaz sytuowania budynków i obiektów tymczasowych w terenie 63.KDP, 133.KDP,
 - c) tereny projektować i urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, jako tereny przestrzeni publicznych- obowiązują ustalenia zawarte w § 9;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg ustaleń ogólnych zawartych w § 7 oraz:
 - a) wody opadowe i roztopowe podczyścić przed odprowadzeniem do odbiornika w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
 - b) teren wzbogacić zielenią towarzyszącą;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń ogólnych zawartych w § 8 oraz:
 - a) teren 135.KDP w strefie ochrony ekspozycji, zasięg strefy zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia ust. 3 § 8,

- b) teren 133.KDP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków oraz strefy ochrony archeologicznej historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo, obowiązują ustalenia § 8 ust 7 i 8, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 7;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linia zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy – nie określa się, usytuowanie obiektów związanych z funkcją podstawową zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych,
- b) wskaźniki zabudowy, intensywność wykorzystania terenu, powierzchnia biologicznie czynna:
- powierzchnia zabudowy obiektów obsługujących nie większa niż 35m²,
 - intensywność zabudowy – minimalna 0., maksymalna – zapewniająca ,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się dla terenu 133.KDP, a dla 126.KDP i 135.KDP- min. 5%,
- c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:
- wysokość zabudowy – do 5 m npt, ,
- d) geometria dachów: dowolne, w strefach ochrony konserwatorskiej preferowane dwuspadowe;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania, nie dopuszcza się podziałów, za wyjątkiem działek dla infrastruktury technicznej,
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: nie określa się;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:
- a) dla terenu 135.KDP:
- dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu jako zieleni, placu zabaw, terenu dla wystaw, targów, ekspozycji lub sezonowego handlu detalicznego, imprez kulturalnych
 - dopuszcza się sytuowanie w okresie tymczasowego użytkowania obiektów typu altany, wiaty itp., sezonowych tymczasowych obiektów budowlanych usługowych niepołączonych trwale z gruntem takich jak: przekrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne, kioski, stragany itp.
- b) dla pozostałych terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej- wg ustaleń ogólnych zawartych w § 11 oraz
- a) ustala się dojazdy: dla 133.KDP z ul. Zamkowej, dla 134.KDP – z ul. Ceglanej, dla 126.KDP z drogi 045.KDD, dla 135.KDP z ulic 024.KDD, 025.KDD (przedłużenie ul. Działkowej lub 028.KDD,
- b) wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – wg ustaleń zawartych w § 11 ust 18;
- 11) zasady obsługi inżynierskiej, wg ustaleń ogólnych zawartych w § 10;
- 12) stawka procentowa: 0% .

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

1. Ustalenia dla drogi publicznej głównej -01.KDG

- 1) Oznaczenie, klasa techniczna – fragment drogi krajowej nr 55, ul. Wałowa, oznaczenie 01.KDG; funkcja i klasa techniczna (przeznaczenie) - droga publiczna główna;
- 2) Zasady zagospodarowania
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 25,0 m, jak na rysunku planu,
- b) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, chodnik, zalecana wydzielona droga rowerowa,
- c) Skrzyżowania: utrzymanie skrzyżowania z ul. Główną, Celników Polskich,

- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu: zgodnie z § 7 w tym nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
- a) pas drogowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach strefy (zasięg jak na rysunku planu) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust 7 i 8,
 - b) pas drogowy w strefie ochrony ekspozycji zespołu zamkowego, zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia §8 ust. 3;
- 5) stawka procentowa – 0% (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);
- 6) inne zapisy:
- a) nie dopuszcza się parkowania w pasie drogowym,
 - b) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - c) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego,
 - d) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, prześwietlenia i przycinki drzew w celu umożliwienia ekspozycji krajobrazowej zespołu zamkowego z ciągu widokowego jaki stanowi ul. Wałowa,
 - e) zieleni towarzyszącą sytuowaną w pasie drogowym kształtować z uwzględnieniem potrzeb ciągu widokowego pokazanego na rysunku planu,
 - f) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej:
 - wykluczyć nowe ekrany akustyczne,
 - dopuszcza się ekrany akustyczne przezierne, w miejscu już zaistniałych.

2. Ustalenia dla dróg publicznych zbiorczych (KDZ)

- 1) Ul. Tczewska,
- a) oznaczenie – 03.KDZ
 - b) funkcja i klasa techniczna (przeznaczenie) - droga publiczna zbiorcza Z,
 - c) zasady zagospodarowania:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: min. 20,0 m, oraz jak na rysunku planu,
 - droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, chodnik, zalecana wydzielona droga rowerowa,
 - należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu: zgodnie z § 7;
 - e) zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury: fragment w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach strefy (zasięg jak na rysunku planu) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust 7 i 8,
 - f) Stawka procentowa: 0% (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);
 - g) Inne zapisy:
 - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
 - dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym przy uwzględnieniu zgody zarządcy drogi i wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu - zatoki postojowe;
- 2) Ul. Solskiego- Celników,
- a) Oznaczenie – 04.KDZ
 - b) Funkcja i klasa techniczna (przeznaczenie) - droga publiczna zbiorcza Z,

c) Zasady zagospodarowania:

- Szerokość w liniach rozgraniczających: min. 20,0 m, oraz jak na rysunku planu,
- Droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, chodnik, zalecana wydzielona droga rowerowa,

Należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów,

d) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu: zgodnie z § 7, nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu;

e) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury: obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach strefy (zasięg jak na rysunku planu) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust 7 i 8,

pas drogowy w części w strefie ochrony ekspozycji zespołu zamkowego, zgodnie z rysunkiem planu obowiązują ustalenia § 8 ust. 3?

f) Stawka procentowa: 0% (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);

g) Inne zapisy:

- nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
- dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym przy uwzględnieniu zgody zarządcy drogi i wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu - zatoki postojowe.

3. Ustalenia dla dróg publicznych lokalnych (KDL)

1) Ul. Główna, Ul. Czereśniowa, Ul. Zamkowa, Ul. Warsztatowa, Ul. Żuławska, Ul. Brukowa

2) Oznaczenie – 05.KDL- Główna, 06.KDL- Żuławska, 07.KDL- Brukowa, 08.KDL- Czereśniowa, 09.KDL- Zamkowa, 010.KDL – Warsztatowa

3) Funkcja i klasa techniczna (przeznaczenie) - droga publiczna lokalna L,

4) Zasady zagospodarowania:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 12,0 m, oraz jak na rysunku planu,
- b) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, chodnik, zalecana wydzielona droga rowerowa,
- c) dopuszczalne zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

5) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu: zgodnie z § 7, nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu;

6) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury: fragmenty ulic lub całe ulice w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach strefy (zasięg jak na rysunku planu) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust 7 i 8,

Drogi – Boczna, Żuławska, Brukowa, Główna, w strefie ochrony ekspozycji zespołu zamkowego, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ustalenia § 8 ust. 3;

7) Stawka procentowa: 0% (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);

8) Inne zapisy:

- a) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- b) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego,
- c) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym przy uwzględnieniu zgody zarządcy drogi i wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu - zatoki postojowe.

4. Ustalenia dla dróg publicznych dojazdowych (KDD)

1) Ul. Boczna Ul. Klonowa, Ul. Jesionowa, Ul. Brzozowa, Ul. Wierzbowa, Ul. Akacjowa, Ul. Głogowa, Ul. Jaśminowa, Ul. Bukowa, Ul. Ogrodowa, Połączenie ul. Ogrodowej z Akacją, nowe ulice za Organiką, Ul. Dębowa 1 i 2, Ul. Topolowa, Ul. Kwiatowa, Ul. Różana, Łącznik między Kwiatową a Zamkową, łącznik ul. Zamkowa - tereny rolnicze, Łącznik Kościelna-Zamkowa, Ul. Kościelna, Ul. Agrestowa, Ul.

Porzeczkowa, Ul. Malinowa, Ul. Ceglana, Ul. Działkowa, Ul. Krzywa, ulice obsługujące nowe tereny mieszkaniowe w miejscu ogródków działkowych, ul Cisowa

- 2) Oznaczenie – KDD: 002.KDD - ul. Boczna, 011.KDD- Cisowa, 012.KDD- Dębowa, 013.KDD- Topolowa, 014.KDD- Kwiatowa, 015.KDD- bez nazwy cz. zach Zamkowej, 016.KDD- bez nazwy, 017.KDD-bez nazwy, 018.KDD- Kościelna, 019.KDD- Porzeczkowa, 020.KDD- Agrestowa, 021.KDD- Malinowa, 022.KDD-Ceglana, 023.KDD – bez nazwy, 024.KDD-bez nazwy, 025.KDD- Działkowa, 026.KDD- Krzywa, 027.KDD-bez nazwy, 028.KDD- bez nazwy, 029.KDD- odcinek Brukowej, 030.KDD- Ogrodowa, 031.KDD- Bukowa, 032.KDD- Jaśminowa cz. wsch., 033.KDD – Jaśminowa cz. zach., 034.KDD- Głogowa cz. wsch., 035.KDD – Głogowa cz. zach, 036.KDD- Akacyjowa cz. wsch., 037.KDD- Akacyjowa cz. zach., 038.KDD- Wierzbowa cz. wsch., 039.KDD – Wierzbowa cz. zach., 040.KDD- Brzozowa cz. wsch., 041.KDD- Brzozowa cz. zach., 042.KDD- Jesionowa cz. wsch., 043.KDD- Jesionowa część zach., 044.KDD – Klonowa, 045.KDD- bez nazwy, 046.KDD- bez nazwy,
- 3) Funkcja i klasa techniczna (przeznaczenie) - droga publiczna dojazdowa D,
- 4) Zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m, oraz jak na rysunku planu,
 - b) droga z jedną jezdnią, dwa pasy ruchu, dopuszcza się połączenie ruchu pieszego i pojazdów zgodnie z właściwymi przepisami ruchu drogowego,
 - c) dopuszczalne zjazdy na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 5) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu: zgodnie z § 7, nakaz zachowania i ochrony wartościowego drzewostanu, w szczególności wskazanego na rysunku planu;
- 6) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury:
 - a) fragmenty ulic lub całe ulice w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w granicach strefy (zasięg jak na rysunku planu) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust 7 i 8, w strefie ochrony ekspozycji zespołu zamkowego, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ustalenia § 8 ust. 3,
 - b) w pasie drogowym 025.KDD – znajduje się krzyż przydrożny, wskazany do zachowania jako element krajobrazu kulturowego;
- 7) Stawka procentowa: 0% (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);
- 8) Inne zapisy:
 - a) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
 - b) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego
 - c) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym przy uwzględnieniu zgody zarządcy drogi i wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu - zatoki postojowe.

5. Ustalenia dla dróg wewnętrznych (KDW)

- 1) Oznaczenia: 047.KDW, 048.KDW, 049.KDW, 050.KDW, 051.KDW; 136.KDW
- 2) Zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się zagospodarowanie i wykorzystanie jako ciągi pieszo-jezdne,
 - b) w przypadku ulic "ślepych" zakończone placem do zawracania o wymiarach 20,0x20,0 m, lub o powierzchni zapewniającej parametry placu do zawracania dla dróg pożarowych, nie wymagające wydzielenia ruchu pieszego,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m, lub jak na rysunku planu; skosy na połączeniach z drogami publicznymi i innymi 5,0x5,0 m,
 - d) dostępność do terenów sąsiednich bez ograniczeń;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu : zgodnie z § 7 oraz :

- a) nakaz ochrony i zachowania drzew w ul. Dębowej, wskazanej na rysunku planu jako ciąg pieszo-jezdny 049.KDW;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (zasięg pokazano na rysunku planu) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust 7 i 8;
- 5) Stawka procentowa: 0 % (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);
- 6) Inne ustalenia :
- a) dopuszcza się w pasie drogowym lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia inżynierskiego,
- b) dopuszcza się parkowanie w pasie drogowym przy uwzględnieniu zgody zarządcy drogi i wyraźnego wskazania miejsc postojowych poprzez organizację ruchu - zatoki postojowe.
- c) w terenie 136.KDW nakaz stosowania nawierzchni mineralnych oraz z kostki brukowo-kamiennej.
- d) w terenie 136.KDW ograniczyć możliwości parkowania wyłącznie do postoju czasowego i minimalnego parkowania dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, a także zapewnić swobodny dojazd do terenów 64.ZP/UT oraz 68.UT, 65.ZP.
- e) 051.KDW, 136.KDW w strefie ochrony ekspozycji zespołu zamkowego, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ustalenia § 8 ust. 3.

6. Ustalenia dla ciągów pieszych i pieszo-jezdnych (KDX):

- 1) Oznaczenie: tereny od 052.KDX do 066.KDX;
- 2) Zasady zagospodarowania:
- a) ciąg pieszo-jezdny z dopuszczeniem eliminacji ruchu samochodów,
- b) dopuszcza się sytuowanie małej architektury, infrastruktury technicznej,
- c) nie dopuszcza się sytuowania miejsc postojowych w liniach rozgraniczenia;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z § 7;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa i dóbr kultury: w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (zasięg pokazano na rysunku planu) obowiązują ustalenia określone w § 8 ust 7 i 8; w strefie ochrony ekspozycji zespołu zamkowego, zgodnie z rysunkiem planu; obowiązują ustalenia § 8 ust. 3;
- 5) Stawka procentowa: 0 % (nie następuje wzrost wartości nieruchomości);
- 6) Inne ustalenia: tereny urządzać z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Malborka.

§ 16. W granicach niniejszego planu **tracą moc** miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka obszar dzielnicy Kałdowo, uchwalony uchwałą Nr 369/XLIII/05 Rady Miasta Malborka z dnia 14 grudnia 2005 r. (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 28 z dn. 13.03.2006 r., poz. 559).;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Zamkowej w Malborku - Kałdowie, uchwalony uchwałą Nr 117/XIV/99 Rady Miasta Malborka z dn. 2 grudnia 1999 r., (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 17 z dn. 26.02.2001 r., poz. 146);
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu m. Malborka dzielnicy Kałdowo, uchwalony uchwałą Nr XXXV/319/09 Rady Miasta Malborka z dn. 26 marca 2009 r., (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 107 z dn. 12.08.2009 r., poz. 2108);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka obszar dzielnicy Kałdowo, uchwalony uchwałą Nr L/454/10 Rady Miasta Malborka z dn. 9 września 2010 r., (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 140 z dn. 19.11.2010 r., poz. 2725);

5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka obszar dzielnicy Kałdowo, uchwalona uchwałą Nr XLVII/430/2014 Rady Miasta Malborka z dn. 23 października 2014 r., (publikacja w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 21.01.2015 r., poz. 163).

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/481/2018

Rady Miasta Malborka

z dnia 11 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Malborka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Miasta Malborka

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w sposób następujący:

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 06 lipca 2018 r. **do 03 sierpnia 2018r.** w siedzibie Urzędu Miasta w Malborku. W dniu 24 lipca 2018 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.): **do 17 sierpnia 2018. r.**

3. W ustawowym terminie wpłynęło 17 pism z uwagami (wykaz uwag w tabeli w dokumentacji planistycznej).

4. W dniu **05 września 2018r** Burmistrz rozstrzygnął uwagi, a rozstrzygnięcie zostało przedstawione na stronach internetowych miasta, a następnie zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy wprowadził zmiany do projektu wynikające z rozstrzygnięcia i w niezbędnym zakresie ponowił uzgodnienie (pismo z dn. 06.09.2018r) z wojewódzkim konserwatorem zabytków jako organem w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Konserwator przedstawił swoje stanowisko w postanowieniu z dnia **13.09.2018r.**

5. Projekt po zmianach w wyniku postanowienia WKZ z dn. 13.09.2018r uzyskał ostateczne uzgodnienie wojewódzkiego konserwatora zabytków – postanowienie z dnia **28 września 2018 r.**

Uwagi wniesione do projektu planu zostały rozstrzygnięte w następujący sposób:

1. Osoba fizyczna, pismo z dn. 18.07.2018 r. – uwaga dot. dz 63/52 przy ul. Wałowej i obsługi komunikacyjnej terenów przy ul. Wałowej

Treść uwagi:

Wniosek, by nie likwidować bezpośredniego wyjazdu z ulicy Wałowej znajdującego się w pobliżu Gościńca Malborskiego na drogę krajową nr 55, gdyż propozycja by trasa wyjazdu prowadziła przez ulice Klonową, Żuławską utrudni obsługę komunikacyjną i będzie niekorzystne dla gości obiektów turystycznych usytuowanych przy ul. Wałowej. Wnoszący uwagę proponuje by rozważyć np. możliwość realizacji prawoskrętu, kierującego do głównych świateł znajdujących się na skrzyżowaniu drogi krajowej 55 i drogi krajowej 22.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż nie odnosi się do zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a dotyczy problematyki organizacji ruchu, co nie jest przedmiotem ustaleń projektu. Dla terenów położonych przy ul. Wałowej, np. terenu 128.M/U plan ustala obsługę komunikacyjną terenu z ul. Wałowej, nie regulując w którym miejscu i na jakich zasadach dopuszcza się powiązanie ul. Wałowej z drogą krajową nr 55. Miejsca powiązań z drogą krajową (zjazdy, skrzyżowania) ustalane są przez zarządców dróg.

2. Osoba fizyczna, pismo z dn. 30.07.2018 r. – dot. dz. geod. 46/3, 46/4. 46/9, 46/10 w obr. 3 przy ul. Bocznej; wniosła 2 uwagi

Treść uwagi:

2.1 Wnosi by obszar obejmujący dz. geod. 46/3, 46/4. 46/9, 46/10 w obr. 3 był potraktowany w planie tak jak sąsiednie tereny 100.M/U lub 131.M/U, tj by był przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowo-

usługowej a nie tylko usługowej. Wniosek argumentuje faktem istnienia w tym obszarze budynków mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**.

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono poprzez zmianę linii rozgraniczenia na rysunku planu oraz odpowiednie korekty ustaleń planu w par 13 (ustalenia szczegółowe) ust 61 (dot. terenu 99.U) oraz ust 62 (dot. terenu 131.M/U).

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego wykazała, iż istnieje możliwość modyfikacji linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 99.U (wg wyłożonego projektu wymienione w uwadze działki były położone w liniach rozgraniczenia tego terenu) a sąsiednim terenem 131.M/U.

2.2. Wnosi by dla dz. geod. 46/3, 46/4, 46/9, 46/10 w obr. 3 zmienić wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na 1,80.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**.

Uzasadnienie: Tak znaczący wzrost dopuszczalnej maksymalnej intensywności zabudowy nie jest uzasadniony. W terenach 100.M/U, 101.M/U, 102.M/U i 131.M/U wskaźnik ten ustalono na poziomie 1,20 co przy dopuszczalnym wskaźniku powierzchni zabudowy do 40% i dopuszczalnej ilości kondygnacji nadziemnych do 3, maksymalnej wysokości do 12m npt wydaje się w zupełności wystarczające. Budynki istniejące na działkach wymienionych w uwadze mają obecnie jedną lub dwie kondygnacje nadziemne.

3. Osoba fizyczna, pismo z dn. 06.08.2018 r. – dot. dz. geod. 39 obr. 2 przy ul. Kościelnej (teren 41.U)

Treść uwagi:

Wnosi o zmianę ustalonej funkcji z usługowej na mieszkalno-usługową, co argumentuje tym, iż pozwoli to na rozbudowę obiektu przedszkola i wprowadzenie funkcji mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo**.

Uzasadnienie:

Nie zmieniono głównego przeznaczenia terenu (usługowe), jednak dopuszczono funkcje mieszkalną jako towarzyszącą oraz dopuszczono możliwość rozbudowy budynku przedszkola. Wg projektu planu dla dz. geod. 39 obr. 2 przy ul. Kościelnej ustalono przeznaczenie usługowe (istniejące przedszkole) jako przeznaczenie podstawowe (teren 41.U, ustalenia szczegółowe zawarte w par 13 ust. 22). Teren jest położony w sąsiedztwie cmentarza (teren 40.ZC), w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar ujęty w GEZ-historyczna dzielnica Kałdowo), a budynek przedszkola to obiekt zabytkowy ujęty w GEZ miasta Malborka. Projekt dopuszcza sytuowanie funkcji mieszkaniowej – zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej integralnie związanej z prowadzoną działalnością (dodano w wyniku uwzględnienia uwagi, iż zabudowa taka to np. dla właścicieli nieruchomości prowadzących usługi) oraz ustalenie dotyczące zasady sytuowania takich funkcji towarzyszących poza strefą 50m od cmentarza (znajduje się na terenie 40.ZC), zatem w głębi działki. Ustalona linia zabudowy obowiązująca dotyczyć może budowy nowego uzupełniającego budynku usługowego, połączonego ewentualnie łącznikiem z budynkiem chronionym.

Rozbudowy budynku objętego ochroną nie uwzględniono, gdyż budynki ujęte w GEZ to obiekty w których ochrona objęto kształt bryły, wysokość, geometrię dachu, kompozycję elewacji frontowej, zachowanych elementów wystroju i detalu architektonicznego, historycznego materiału.

4. Osoba fizyczna, pismo z dn. 07.08.2018r (wpływ do UM dn. 08.08.2018 r.) – dot. dz. 52/31 obr 3 przy ul. Bocznej (teren 102.M/U)

Treść uwagi:

Wnosi o rozszerzenie dopuszczalnej palety kolorów dla pokryć dachowych o kolor grafitowy, tj zmiany w par. 13 ust 62 pkt 1 lit c uchwały. Argumentuje to tym, iż zapisy dotychczasowe projektu planu są sporym ograniczeniem przy wyborze projektu domu. Działka, której jest współwłaścicielem usytuowana jest ok 300m od drogi krajowej 22, graniczy z działką usługową, ogrodami domów przy Jesionowej (domy o płaskich dachach) i przy Żuławskiej (dachy o zróżnicowanej kolorystyce, także grafitowej). Kolor grafitowy występuje także w innych lokalizacjach w dzielnicy Kałdowo.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo**.

Uzasadnienie: Dodano w ustaleniach par 13 ust 62 (dla terenów 100.M/U, 101.M/U, 102.M/U, 131.M/U) pkt 3 (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego) lit c (pokrycia dachów) kolor grafitowy dla dachów płaskich (istniejących) i nowych obiektów usługowych oraz towarzyszących. Teren 102.M/U, w którym położona jest działka wymieniona w uwadze nie jest usytuowany w strefie ochrony konserwatorskiej, zatem dopuszczenie dodatkowego koloru dla pokryć dachowych uznano za dopuszczalne, jednakże wojewódzki konserwator zabytków ze względu na sąsiedztwo strefy ochrony ekspozycji podtrzymał wcześniejszą generalną zasadę stosowania dla dachów stromych z kolorystyką: czerwień i brąz.

5. Osoba fizyczna, pismo z dn. 06.08.2018 r. (wpływ do UM dn. 10.08.2018 r.) – dot. dz. geod. 2/8 obr. 3 przy ul. Tczewskiej (teren 91.M/U)

Treść uwagi:

Wnosi w terenie 91.M/U o możliwość dopuszczenia prowadzenia działalności, która została wykluczona postanowieniami planu (wg uwagi „ust 37 pkt 3”- lecz przywołany przepis dotyczy najprawdopodobniej planu dotychczasowego z 2005r., wg którego wykluczono w terenach MU2 wszelkie warsztaty, usługi produkcyjne które wymagają lub mogą wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, do usług wykluczonych zaliczono wówczas m. inn. stacje paliw, składowanie złomu, blacharstwo, lakiernictwo, wulkanizacja, ślusarstwo), gdyż tego typu działalność została dopuszczona umową - aktem notarialnym dot. użytkowania wieczystego. Wyraża także sprzeciw wobec faktu, iż na działce znajduje się sieć miejska kanalizacji sanitarnej (ok. 80m długości), która ogranicza możliwość swobodnego jej zagospodarowania. Wnoszący uwagę chciałby zachowania „praw nabytych” Dopuszczenie sytuowania funkcji uciążliwych argumentuje peryferyjnym położeniem terenu, oddaleniem od zabudowy mieszkalnej oraz i tak obowiązującymi, rygorystycznymi regulacjami przepisów prawa powszechnego dot. ochrony środowiska. Zwraca też uwagę na fakt, iż grunty od strony południowej oraz zachodniej od jego działki to grunty częściowo tylko zrekultywowane po byłych wysypiskach śmieci. Podnosi także, iż w sytuacji gdy plan miejscowy zmienia ustalone przeznaczenie terenu w sposób niekorzystny dla jego właściciela lub użytkownika może on skorzystać z prawa do roszczeń. Przypomina, iż pismem z dnia 25.09.2017r zaproponował miastu zmiany umowy, jednakże wniosek ten spotkał się z odmową.

Kwestionuje także pokazaną w projekcie planu nieprzekraczalną linię zabudowy, żądając usunięcia tego ustalenia z jego terenu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: dz. 2/8 w obr. 3 przy ul. Tczewskiej położona jest w liniach rozgraniczenia terenu 91.M/U. Projekt planu ustala dla niej przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe, zgodne z wcześniej sformułowanym wnioskiem tej samej osoby, przy czym w konsultowanym społecznie projekcie wstępnym proponowano przeznaczenie P/U produkcyjno-usługowe, wobec czego autor uwagi protestował. Autor uwagi złożył w procedurze planu wniosek z dnia 06.06.2016r - dotyczył on zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej, zgodnie z „prawami nabytymi” tj. aktem notarialnym dot. wieczystego użytkowania) oraz usunięcia uciążliwości/ograniczeń w swobodnym zagospodarowaniu terenu wynikających z istniejącej infrastruktury technicznej (kanalizacja). W części dot. funkcji przemysłowych wniosek nie został uwzględniony, gdyż w dniu 31.10.2016 autor uwagi odniósł się do przedstawionej do konsultacji koncepcji planu propozycji, by dla dz. 2/8 obr 3 (ustalono przeznaczenie P/U, zgodne z prowadzonym przez niego przedsięwzięciem budowy obiektu produkcyjno-usługowego, który do dnia dzisiejszego nie uzyskała wymaganych pozwoleń budowlanych, obiekt nie został oddany do użytkowania) dodać funkcje mieszkaniowe i pozwolić na sytuowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wnioski były zatem niespójne i zmienne. Autor uwagi nie kwestionował dotychczas ustaleń planu z 2005r. dotyczących jego nieruchomości (brak skargi na plan).

Z względu na mieszane przeznaczenie- zarówno usługowe jak i mieszkalne (zresztą analogiczne jak wg dotychczasowego planu miejscowego dla Kałdowa z 2005r – uchwała Nr 369/XLIII/05 Rady Miasta Malborka z dn. 14.12.2005r - wówczas dz. 2/8 w obr. 3 to działka w terenie MU2- zabudowa mieszkaniowo-usługowa) - wprowadzono ostatecznie w wersji projektu która była uzgadniana, opiniowana i wyłożona do publicznego wglądu, ograniczenie wykluczając usługi uciążliwe, nie dające się pogodzić z zabudową mieszkaniową oraz usługi produkcyjne. Projekt planu definiuje jak należy rozumieć uciążliwość („należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych powodowane - np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikającą ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów

i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu”). Pogodzenie w ramach jednego terenu wszelkich w tym wzajemnie konfliktowych rodzajów funkcji jest niepożądane z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego oraz wymagań ochrony środowiska.

Nie jest możliwe wyeliminowanie ustalenia jakim jest pokazana na rysunku planu linia zabudowy, gdyż jest to obowiązkowe ustalenie planu miejscowego (art. 15 ust 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ustalając przeznaczenie terenu oraz zasady jego zagospodarowania i zabudowy samorząd może korzystać z władztwa planistycznego swobodnie w granicach prawa, nie ma przy tym obowiązku uwzględniania wszystkich wniosków czy uwag zgłoszonych w procedurze planistycznej, a zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy

„Art. 6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.”

oraz

„Art. 7. Rozstrzygnięcia wójta, burmistrza, prezydenta miasta albo marszałka województwa o nieuwzględnieniu odpowiednio wniosków dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwag dotyczących projektu tego studium, wniosków dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwag dotyczących projektu tego planu albo wniosków dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego województwa – nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.”

Kwestia ograniczeń wynikających z istniejących sieci wymaga innych niż ustalenia planu regulacji pomiędzy właścicielem/użytkownikiem działki a zarządcą sieci (np. możliwość ustanowienia służebności przesyłu czy też przebudowy sieci w inną lokalizację, co plan dopuszcza), a podnoszone zagadnienia rekultywacji gruntów w sąsiedztwie działki wnoszącej uwagę nie są regulowane ustaleniami projektu planu i pozostają bez związku z proponowanymi w uwadze zmianami w przeznaczeniu terenu. Sąsiednie do dz. 2/8 w obr. 3 tereny także przeznaczone są na cele mieszkaniowo-usługowe np. tereny 90.M/U oraz 92.M/U , z analogicznymi wykluczeniami i ograniczeniami jeśli chodzi o uciążliwości.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 i 37), jeżeli na skutek uchwalenia planu wartość nieruchomości uległa obniżeniu lub korzystanie w sposób dotychczasowy zostało istotnie ograniczone lub niemożliwe to właścicielowi przysługuje prawo do odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę. Wymaga to jednak odpowiedniego postępowania, a w analizowanym przypadku nie ma uwarunkowań do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym, gdyż ustalone nowe przeznaczenie terenu jest zbliżone do dotychczasowego, wykluczenia są bardzo podobne. Ewentualne roszczenia mają charakter cywilnoprawny i realizowane są w drodze stosownej umowy, można ich dochodzić wyłącznie po uchwaleniu planu.

6. Osoba fizyczna, pismo z dnia 09.08.2018r (wpływ do UM dn. 10.08.2018r) – dot. dz. 44 przy ul. Tczewskiej 10 (teren 38.U wg wyłożonego projektu) , wniosła 2 uwagi.

Treść uwagi:

6.1. Wnosi by dla terenu w którym znajduje się działka 44 ustalić przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe zamiast wyłącznie usługowego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono zmieniając dla terenu podstawowe przeznaczenie z usługowego 38.U na mieszkaniowo-usługowe 38.M/U. Zmian dokonano na rysunku planu oraz w tekście planu (par. 13 ust 22).

Treść uwagi:

6.2. Wnosi o usunięcie zapisów planu zawartych w par 13 ust 22 pkt 5 dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (dotyczących budynku Tczewska 10 – oznaczonego na rysunku planu jako obiekt współtworzący charakter zabudowy Kałdowa i objęty ochroną z nakazem ochrony bryły budynku oraz zachowanego detalu, w tym historycznego wystroju elewacji). Argumentuje swój wniosek tym, że obiekt podlegał zmianom - elewacja budynku została pokryta wiele lat temu współczesnymi tynkami, zmieniono układ i wielkość otworów okiennych i drzwiowych, zamontowano zadaszenia

o konstrukcji stanowi, nie stanowiące dziedzictwa kulturowego. Budynek i teren w dniu zakupu nie był objęty ochroną konserwatorską, nie jest też obecnie zabytkiem, co „upraszcza możliwości remontowo-inwestycyjne”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Działka 44 położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar dzielnicy Kałdowo ujęty w GEZ. Budynek Tczewska 10 istotnie nie jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków miasta Malborka (wg zarządzenia Burmistrza z 2017r), jest jednak obiekt o całkiem nieźle zachowanej dawnej bryle oraz wystroju elewacji. Jedynie część budynku uległa zmianom o których pisze autor w uwadze. Nadal możliwe jest zachowanie wartościowych elementów świadczących o charakterze dawnej zabudowy dzielnicy, a wprowadzone ograniczenia i zasady ochrony nie są zbyt ograniczające. Projekt planu był sporządzany we współdziałaniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, wprowadzone ustalenia dotyczące obiektu Tczewska 10 są wynikiem tego współdziałania. We wniosku – pismo ZN.5183.100.2016.JK z dn. 21 marca 2016r Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku wskazał, iż w planie dla Kałdowa uwzględnić należy poza obiektami zabytkowymi „występowanie obiektów o wartościach historyczno-kulturowych oraz współtworzących charakter zabudowy historycznej miejscowości Kałdowo i ich ochronę (obiekty te należy zidentyfikować w terenie, uwzględniając wszystkie budynki o historycznej i tradycyjnej formie oraz czasie powstania powyżej 50 lat); stopień ochrony winien być dostosowany do znaczenia poszczególnych obiektów dla dziedzictwa kulturowego i zachowania charakteru historycznego krajobrazu kulturowego Kałdowa i Malborka.”

W ustaleniach projektu planu dla obszaru wpisanego do GEZ zapisano m. inn. ustalenie:

Zapis par. 8 ust 7 „W granicach wpisu fragmentu dzielnicy Kałdowo do GEZ (gminnej ewidencji zabytków) ustala się: /.../

- 7) ustala się ochronę obiektów współtworzących charakter zabudowy Kałdowa, wskazanych na rysunku planu, dla obiektów tych ustala się nakaz ochrony bryły, kształtu dachu i zachowanego historycznego wystroju elewacji; dopuszcza się ich przebudowy w sposób nie powodujący utraty chronionych wartości;”

Zgodnie z art. 39 ust 3 i 4 prawa budowlanego w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków; wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych. Powołany przepis wprowadza więc wymóg uzgodnienia robót budowlanych wykonywanych na terenie nie wpisanym do rejestru zabytków, jednak w ramach tzw. współdziałania organów administracji przy wydaniu decyzji administracyjnej. Uzgodnienia dokonuje "właściwy organ" tj. organ administracji architektoniczno-budowlanej wydający pozwolenie na budowę, w trybie art. 106 k.p.a. Oznacza to, że obowiązek uzyskania takiego uzgodnienia nie spoczywa na inwestorze. Przepisy ustawy Prawo budowlane nie wymagają natomiast takiego uzgodnienia w przypadku robót budowlanych wykonywanych na podstawie zgłoszenia.

Wprowadzone projektem planu dodatkowe ustalenia odnoszące się do ochrony budynku Tczewska 10 wynikają z potrzeby doprecyzowania zasad ochrony w obszarze wpisanym do GEZ. Budynek wskazany do ochrony ma zachowany detal (lizeny, fryzy), historyczny wystrój elewacji ceglanej oraz charakterystyczny dach. Oczyszczenie budynku z wtórnych przeróbek pozwoliłoby na przywrócenie dawnego charakteru. Plan nie ogranicza nadmiernie inwestorów, dobry projekt pozwoliłoby na podkreślenie architektonicznych cech obiektu.

7. Osoba fizyczna, pismo z dnia 10.08.2018r (wpływ do UM dn. 13.08.2018r) - dot. dz. geod. 49/4 w obr. 3 (teren 101.M/U)

Treść uwagi:

Wnosi o zapewnienie możliwości włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej na dz. 49/4 obr. 3 na której buduje dom. Brak jest obecnie możliwości włączenia domu do sieci, a media są wymagane do uzyskania odbioru budynku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: Istotnie w rejonie dz. 49/4 obr 3 – teren 101.M/U brak jest jeszcze wystarczającej sieci wodno-kanalizacyjnej umożliwiającej włączenie nowo budowanych domów. Sieć wodno-kanalizacyjna jest budowana sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych miasta. Obowiązek włączenia do sieci i zakaz sytuowania rozwiązań indywidualnych wynikał także z dotychczasowego miejscowego planu (plan z 2010r). Uwzględniając jednak stan faktyczny, aby nie utrudniać procesów inwestycyjnych w tej części dzielnicy, dopuszczono sytuowanie w okresie tymczasowym, tj. do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne. Zapis w par. 10 ust 2 otrzymał brzmienie:

„2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) *ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych; indywidualne rozwiązania w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych dopuszcza się wyłącznie w okresie tymczasowym do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie;”*

Same zapisy planu nie mogą spowodować by fizycznie i technicznie była możliwość włączenia budowanego domu do sieci, gdyż niezbędna jest w tym celu po prostu jej realizacja, co jest zależne przede wszystkim od możliwości finansowych miasta. W zał. 3 do uchwały dot. planu zapisano konieczność uwzględnienia realizacji takiej sieci – ust 2 pkt 5, gdyż jest to zadanie własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej.

8. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.08.2018r (wpływ do UM dn. 17.08.2018r) – dot. dz. 30/35 i 30/36 obr 1 przy ul. Tczewskiej (wg wyłożonego projektu część terenu 24.U)

Treść uwagi:

Wnosi, by zapisy planu umożliwiały sytuowanie zabudowy mieszkaniowej bez konieczności prowadzenia działalności usługowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwagę uwzględniono poprzez zmianę linii rozgraniczenia na rysunku planu oraz odpowiednie korekty ustaleń planu w par 13 (ustalenia szczegółowe) ust 11 (dot. terenu 24.U) oraz ust 12 (dot. terenu 25.M/U).

Przeprowadzona analiza stanu faktycznego wykazała, iż istnieje możliwość modyfikacji linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 24.U (wg wyłożonego projektu wymienione w uwadze działki były położone w liniach rozgraniczenia tego terenu) a sąsiednim terenem 25.M/U. Dla terenów M/U mieszkaniowo-usługowych dopuszczalna jest zabudowa zarówno mieszkaniowa jak i usługowa, bez określania wzajemnych proporcji pomiędzy funkcjami, zarówno w formie odrębnych budynków jak też lokali wbudowanych w budynek.

9. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.08.2018r (wpływ do UM dn. 17.08.2018r)- dot. dz. 63/47 obr 3 i 63/21 obr. 3 przy ul. Wałowej i Wierzbowej – Wałowa 18 i Wałowa 18a (teren 127.M/U)

Treść uwagi:

Wnosi, by w ustaleniach dla terenu 127.M/U – par 13 ust 69 pkt 6 (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy) w lit. c (gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości) zwiększyć dopuszczalną rzędną posadzek parteru z 0,2-0,6m npt do wielkości faktycznie uwzględniającej ukształtowanie terenu na działkach, gdzie różnica wysokości terenu wynosi ok. 1,5m między ul. Wałową a ul. Wierzbową, tj. do rzędnych 0,2-1,2m npt w stosunku do rzędnej terenu w obrysie budynku. Dostosowanie planowanej budowy hotelu do zapisów planu wiązałoby się z „nieuzasadnionymi zmianami w poziomach istniejącego terenu”. Do uwagi dołączono mapę geodezyjną z pokazanymi rzędnymi.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Burmistrz, biorąc pod uwagę przedstawione argumenty wstępnie uwzględnił uwagę zmieniając zapis dot. rzędnych terenu, otrzymał on brzmienie –par 13 ust 69 pkt 6 lit c tiret trzecie:

„rzędne posadzek parterów 0,20 - 1,20m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku”, rozstrzygnięcia takiego nie zaakceptował jednak wojewódzki konserwator zabytków w postanowieniu z dnia 13.09.2018r. Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim nie można odnosić się przy ustalaniu poziomu posadzek parterów do poziomu drogi-ul. Wałowej (droga usytuowana w pasie dawnego

wału przeciwpowodziowego od rzeki Nogat) ani wyrównywać terenu do jej poziomu. W celu utrzymania charakteru zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie tj. posadowionej niżej historycznie zabudowy doprecyzowano iż poziom posadzki parteru powinien być obniżony w stosunku do rzędnej terenu drogi o min 0,5m. Nowa zabudowa winna się wpisywać pod względem formy i gabarytów do historycznej zabudowy, co konserwator przedstawiał już we wcześniejszych uzgodnieniach, a który to warunek został także podniesiony w opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa w toku procedury planistycznej. Tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w strefach ochrony ekspozycji zabytku o unikatowej wartości na skalę światową (UNESCO) ze względów konserwatorskich muszą podlegać ograniczeniom w zagospodarowaniu i zabudowie.

10. Osoba fizyczna, pismo z dnia 17.08.2018r (wpływ dn. 17.08.2018r) – dot. dz. geod. dz. geod. 102/11, 102/10, 102/8, 102/1, 102/4, 103/1 obr 2 przy ul. Solskiego (tereny 64.ZP/WS oraz 66.UT), wniosła 4 uwagi.

Treść uwagi:

10.1. Wnosi o sprecyzowanie zapisów odnoszących się do terenu 66.UT, zawartych w par. 13 ust 40 pkt 6 (parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy) lit c dot. wysokości zabudowy, tak, by jednoznacznie było można je odczytać np. dla budynków głównych oraz dla obiektów typu altana, wiata itp. Dotychczasowy zapis jest wg wnoszącego uwagę niejednoznaczny i może stanowić potencjalną „pułapkę interpretacyjną”. Wnosi także o uzupełnienie zapisów, by linie zabudowy pokazane na rysunku nie dotyczyły obiektów typu altana, wiata itp. tak by były one sytuowane także poza obszarem wyznaczonym liniami zabudowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisów szczególnych

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: Biorąc pod uwagę treść wniosku kwestionowany zapis projektu planu nieco skorygowano, otrzymał on brzmienie:

„c) gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości:

- *wysokość zabudowy – wysokość nowych budynków: głównego do 11,0 m npt, do 3 kondygnacji nadziemnych, z tym że maksymalna wysokość zabudowy wraz z elementami budynku nie może przekroczyć wysokości nasypu kolejowego; wysokości dla nowych obiektów typu altana, wiata itp. do 5,0 m npt,*”

Linie zabudowy pokazane na rysunku planu, zgodnie z definicjami zamieszczonymi w planie nie dotyczą innych niż budynki obiektów budowlanych, zatem nie dotyczą altan wiat, obiektów małej architektury itp. Zawsze jednak, niezależnie od ustaleń planu miejscowego sytuować je należy przy zachowaniu przepisów prawa budowlanego i przepisów szczególnych (np. warunków techniczno-budowlanych), w planie miejscowym nie ma potrzeby ani możliwości (byłoby to niezgodne z techniką prawodawczą) cytowania takich przepisów.

Zapisy planu dot. linii zabudowy: „nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy podstawowej bryły budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, a także takich elementów jak wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków; linie nieprzekraczalne nie dotyczą też obiektów małej architektury, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;”

Ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ), w tym także w strefie ochrony ekspozycji, rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej.

Treść uwagi:

10.2. Uwaga dotyczy wprowadzenia korekty zapisów odnoszących się do geometrii dachów dla terenu 66.UT, autor uwagi wnosi by zapis dotychczasowy par 13 ust 40 pkt 6 lit d brzmiał: „*geometria dachów:*

- forma dachów dowolna lecz oparta na dominującym dachu dwuspadowym z kalenicą równoległą do kierunku nasypu kolejowego, o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej maks. 1,2m lub dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni”

Wg wnoszącego uwagę zapisy dot. geometrii dachu są sprzeczne z pozostałymi zapisami w zakresie formy zabudowy, linii zabudowy oraz wysokiej jakości architektury, nie gwarantują powstania dobrej jakości rozwiązań. Na poparcie swoich argumentów przedstawił rysunki – wizualizacje ewentualnej zabudowy („studia bryłowe”) przy zastosowaniu dachów stromych 40-45stopni oraz dachów ze ściankami kolankowymi, a także wizualizację projektu uzgodnionego z konserwatorem zabytków , wg autora uwagi o formie „nie dopuszczalnej wg ścisłego czytania zapisów nowego planu”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie:

Biorąc pod uwagę treść wniosku kwestionowany zapis projektu planu nieco skorygowano, otrzymał on, po uzgodnieniu z konserwatorem zabytków (postanowienie z 13.09.2018r) brzmienie:

„d) geometria dachów

- dla nowej zabudowy dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 40-45 stopni lub o kącie nachylenia 22 stopnie przy zastosowaniu ścianki kolankowej o maksymalnej wysokości 1,2 m, kalenicą główną sytuowaną równolegle do nasypu kolejowego, z kalenicą główną równoległą do nasypu kolejowego,*
- maksymalny procent powierzchni wystawek dachowych – na 30 % powierzchni połaci dachowej;”*

Treść uwagi :

10.3. Uwag dotyczy potrzeby skorygowania błędnie wkreślonej na rysunku planu linii ograniczeń od terenów kolejowych dot. terenu 66.UT, niepotrzebnie ograniczająca możliwości zagospodarowania terenu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: Poprawiono na rysunku planu błędnie wrysowaną linię, zgodnie z fatycznymi uwarunkowaniami.

Treść uwagi:

10.4. Uwaga dot. zapisów par 13 ust 39 (dot. terenu 64.ZP/WS) pkt 3 (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego) lit g (dot. zapisów dla istniejącego w terenie stawu). Autor uwagi wnosi by zapis ten brzmiał: „g) nakaz zachowania i ochrony istniejącego stawu jako elementu związanego z ochroną historycznego krajobrazu miejskiego, na rysunku planu wskazano linię brzegową do zachowania; ustala się zakaz ograniczania wielkości stawu, dopuszcza się prace zabezpieczające i obsługowe, wykonywane na podstawie pozwoleń i nakazów jednostek odpowiedzialnych za urządzenia wodne”

Dotychczasowy zapis projektu planu ocenia jako „niezyciowy”, gdyż zakaz wszelkich prac związanych z linią brzegową jest niewykonalny. Uważa że powinno się dopuścić wykonywanie prac na polecenie i uzgodnionych z Wydziałem Środowiska i rolnictwa Starostwa Powiatowego w Malborku oraz z Wodami Polskimi, Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: Do proponowanej treści dodano zapis zgodny z oczekiwaniem wnoszącego uwagę, jednakże na skutek uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków zapis ten skorygowano i otrzymał on ostatecznie brzmienie:

„g) nakaz zachowania i ochrony istniejącego stawu jako elementu związanego z ochroną historycznego krajobrazu miejskiego, na rysunku planu wskazano linię brzegową do zachowania; ustala się zakaz ograniczania wielkości stawu, dopuszcza się prace zabezpieczające i obsługowe, mające na celu utrzymanie urządzenia wodnego, wykonywane na podstawie przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;”

Istniejący w terenie 64.ZP/WS staw jest elementem dziedzictwa kulturowego obszaru, zapisy dotyczące jego ochrony i nakazów ograniczania jego wielkości wynikają z potrzeby ochrony historycznego krajobrazu miejskiego (to teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej, w obszarze ujętym w GEZ, ponadto w strefie ochrony ekspozycji związanej z Zamkiem Krzyżackim w Malborku - obiektem na Liście

Światowego Dziedzictwa Kulturalnego i Naturalnego UNESCO), wnioski dotyczące jego ochrony są też wynikiem współdziałania w toku procedury z wojewódzkim konserwatorem zabytków oraz wynikiem uzgodnień z tym organem. W swoich postanowieniach dot. uzgodnień projektu planu podkreślano iż ochronie podlega obszar historycznego zbiornika wodnego oraz że należy wprowadzić zakaz ograniczania jego wielkości, ustalić powierzchnię stawu. Pokazana na rysunku planu linia brzegowa stawu jest zgodna z oznaczeniami na mapie zasadniczej, na której sporządzono rysunek planu.

Zgodnie z art. 39 ust 3 i 4 prawa budowlanego w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków; wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych. Powołany przepis wprowadza więc wymóg uzgodnienia robót budowlanych wykonywanych na terenie nie wpisanym do rejestru zabytków, jednak w ramach tzw. współdziałania organów administracji przy wydaniu decyzji administracyjnej. Uzgodnienia dokonuje "właściwy organ" tj. organ administracji architektoniczno-budowlanej wydający pozwolenie na budowę, w trybie art. 106 k.p.a. Oznacza to, że obowiązek uzyskania takiego uzgodnienia nie spoczywa na inwestorze. Przepisy ustawy Prawo budowlane nie wymagają natomiast takiego uzgodnienia w przypadku robót budowlanych wykonywanych na podstawie zgłoszenia.

11. Osoba fizyczna, pismo z dnia 17.08.2018r dot. dz. 25/2 przy ul. Zamkowej (teren 36.M/U)

Treść uwagi:

Wnosi, by uzupełnić zapisy planu dotyczące terenu 36.M/U odnoszące się do ograniczeń w sytuowaniu zabudowy mieszkaniowej w strefie ograniczeń wokół cmentarza, tak by nie dotyczyły one już istniejącej zabudowy. argumentuje to tym, iż budynek mieszkalny na dz. 25/2 przy ul. Zamkowej jest obiektem istniejącym, dla którego aktualnie kompletowana jest dokumentacja .

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**.

Uzasadnienie: Biorąc pod uwagę stan faktyczny zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie cmentarza (teren 40.ZC), w tym teren dz. 25/2 przy ul. Zamkowej, zmieniono zapis par 12 ust 5 na brzmienie:

„5. Wokół istniejącego cmentarza (teren 40.ZC) ustala się strefę szerokości 50 m od jego granic, w której obowiązują przepisy odrębne dotyczące cmentarzy [zgodne z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze], w tym: zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego lub zakładów przechowujących artykuły spożywcze oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody dopicia potrzeb gospodarczych. Zakaz nie dotyczy istniejącej już, legalnie wzniesionej, zabudowy.”

W ustaleniach dla terenu 36.M/U –par 13 ust 51 pkt 8 dodano zapis:

„ 8) szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu: dla terenu 36.M/U obowiązują ograniczenia ze względu na usytuowanie w strefie 50m od cmentarza (teren 40.ZC) określone w § 12 ust 5 uchwały, zakaz sytuowania budynków mieszkalnych nie dotyczy już istniejących legalnie wzniesionych budynków;”

12. Osoba fizyczna, pismo z dnia 17.08.2018r – dot. dz. geod. 90, 26/15 oraz sąsiednich przy ul. Głównej (teren 82.MW)- wniosła 2 uwagi.

Treść uwagi:

12.1 Wnosi, by dla terenu 82.MW (z już istniejącą zabudową o zróżnicowanych gabarytach i wysokościach) ustalić dopuszczalną wysokość zabudowy do 12m npt i do 3 kondygnacji nadziemnych, podobnie jak to ustalono dla terenu 79.MW (gdzie istniejąca zabudowa to na niewysokie budynki o konstrukcji drewnianej), gdyż brak jest spójności w zaproponowanych zapisach planu

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo**.

Uzasadnienie: Po ponownej analizie stanów faktycznych, uwarunkowań terenu oraz dotychczasowych zapisów planu miejscowego z 2014r , uwzględniono uwagę, odpowiednio zmieniając zapisy par 13 ust 52 pkt 6 lit c (gabaryty obiektów, forma zabudowy, wysokości) tiret pierwsze, dot. wysokości zabudowy

w terenach 82.MW i 79.MW oraz dostosowując parametry do treści uzgodnień konserwatorskich (postanowienie z dn. 13.09.2018 r.)

Treść uwagi:

12.2. Wnosi o zmianę treści ustaleń planu dot. terenu 82.MW dot. intensywności zabudowy, gdyż wielkość 1,10 przy dopuszczeniu kondygnacji podziemnych jest wartością zaniżoną w stosunku do dopuszczalnego procenta zabudowy, wnosi o zmianę do wielkości 1,40.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Burmistrz w swoim rozstrzygnięciu zaproponował uwzględnienie uwagi zmieniając maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy do 1,40, nie uzyskało to jednak aprobaty wojewódzkiego konserwatora zabytków (postanowienie z dn. 13.09.2018r) i ostatecznie wskaźnik ustalono na poziomie 1,20. Ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ), w tym także w strefie ochrony ekspozycji, rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymagała uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej. Ostateczna treść zapisów uwzględnia uwarunkowania konserwatorskie .

13. Osoba fizyczna, pismo z dnia 17.08.2018r – dot. ul. Tczewskiej 12a i działek sąsiednich (teren 35.P/U), dz. geod. 21/3, 21/4, 23/4, 23/1, 23/3, 26/1 przy ul. Tczewskiej (teren 80.U), dz. geod. 1, 2/2, 3/2 w obr. 1 (tern 1.M/U) – wniosła 3 uwagi.

Treść uwagi:

13.1. Dot. terenu 35.P/U. Wnosi o zmianę parametrów i wskaźników ustalonych dla terenu 35.M/U: zwiększenia dopuszczalnego procentu powierzchni zabudowy z 20% na 50%, zmniejszenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15% dla całości terenu . Zwraca uwagę na niespójności zapisów odnoszące się do geometrii dachów: w jednym miejscu jest mowa o dachach stromych, w innym o dachach dowolnych, a także na błędny zapis dot. terenu o nr 36 (powinno być 36.M/U a jest 36.MN). Wyraża wątpliwość co do sensu zapisu dot. sytuowania zieleni izolacyjno-krajobrazowej na styku z terenem 36.M/U co jest wg niego sprzeczne z zapisem dopuszczającym sytuowanie zabudowy bezpośrednio na granicy z terenem 58.MN i 36.M/U.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: Burmistrz uwzględnił w rozstrzygnięciu zaproponowane parametry i wskaźniki, jednakże rozstrzygnięcie to oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymagało uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej. Ponieważ nie uzyskano dla takiej zmiany uzgodnienia konserwatora zabytków (postanowienie z 13.09.2018r) to ostatecznie ustalono dopuszczalny procent powierzchni zabudowy na poziomie 40%, a minimalny wskaźnik pow. biologicznie czynnej na poziomie 20%.

Uwzględniono uwagę w zakresie nazwy terenu nr 36, poprawiono zapisy dotyczące geometrii dachów oraz oznaczeń terenu nr 36.

Nie usunięto z planu zapisów dot. szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu odnoszących się do wskazań (nie jest to wymóg bezwzględny) sytuowania zieleni od strony sąsiednich terenów z funkcją mieszkalną. Zapis ten zwraca uwagę na potrzebę takiego zagospodarowania, które minimalizowałoby ewentualne konflikty na styku terenów o różnych funkcjach. Należy przy tym dodać iż plan nie nakazuje sytuowania nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z terenami 58.MN czy 36.M/U a jedynie to umożliwia, wzięto przy tym pod uwagę stan istniejący w terenie.

Treść uwagi:

13.2 Dot. terenu 80.U. Autor uwagi wnosi o usunięcie zapisów ograniczających transport powyżej 5 ton ; a także o usunięcie zapisu dla dz. 21/3 dot. min pow. biologicznie czynnej z 5% i zmianę parametru na 0%, gdyż obecnie 100% działki jest zabudowane budynkiem i parkingami. Wnosi też o zmiany zapisów dot. obsługi komunikacyjnej z ul. Brukowej (gdyż dojazd w stanie istniejącym jest z ul. Tczewskiej poza rondem); wnosi uwagi co do zapisów określających wymóg miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe (wg wnoszącego uwagę jest to niejasne w przypadku parkingu na potrzeby sklepu).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona częściowo.**

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu dot. miejsc parkingowych są wbrew twierdzeniom wnoszącego uwagę jasne, zamieszczone są one w ustaleniach ogólnych w § 11. (Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji), gdzie zapisano w ust 16 „*Miejsca postojowe należy przewidzieć w granicach działki, terenu, posesji przynależnej do budynku lub w pasach dróg. Miejsca postojowe mogą być realizowane w garażach.*”, a jeśli w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu nie określono inaczej to obowiązują wskaźniki: „*minimum 1,5 miejsce postojowe/ 50 m² pow. użytkowej przeznaczonej pod funkcje usługowe lub 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych*”, przy czym dla funkcji usługowych, a sklep to także usługa (zatem także dla terenu 80.U) należy zapewnić w ogólnej liczbie miejsc odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów wyposażonych w karty parkingowe (miejsc dla potrzeb osób niepełnosprawnych). Dla terenu 80.U uwzględniono stan faktycznego zagospodarowania i w ustaleniach szczegółowych zapisy dot. parkowania mają brzmienie:

par 13 ust 49 (dla terenu 80.U) pkt 10 lit b; „*b) wskaźnik obsługi parkingowej dla samochodów osobowych:*

- dla zabudowy mieszkaniowej- min 1,5 miejsca/ 1 mieszkanie
- dla usług wg ustaleń zawartych w § 11 ust 15, wskaźnik miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z § 11 ust 18;”

Dodać należy, iż w dotychczas obowiązującym planie miejscowym dla tego terenu (plan z 2014r) wskaźnik ten jest ustalony w analogiczny sposób: „*W obrębie terenu zabudowy obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 2,5 miejsca na 10 pracowników*”.

W rozstrzygnięciu uwagi Burmistrz uwzględnił korekty wskaźników zgodnie z uwagą, jednakże ze względu na stanowisko wojewódzkiego konserwatora zabytków (postanowienie z dn. 13.09.2018r) pozostawiono zapisy dotyczące wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jak w wersji wyłożonej do publicznego wglądu (5% , a 0% tylko dla dz. 21/3). Ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ) rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymagała uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej.

Usunięto zapisy dot. ograniczeń transportowych (regulowane to jest przez zarządcę drogi i nie musi być ustaleniem planu, dotyczy bowiem organizacji ruchu) oraz dotyczące zjazdów z ul. Tczewskiej.

Treść uwagi:

13.3. Dot. terenu 1.M/U. Autor pisma zwraca uwagę na niespójność zapisów dot. geometrii dachów (strome, dowolne); wnosi o zmiany zapisów dot. obsługi komunikacyjnej terenu 1.M/U w tym w szczególności o dopuszczenie zjazdów z drogi krajowej nr 22 „po uzgodnieniu z zarządcą drogi” ; wnosi uwagę o braku zapisów dot. możliwości budowy np. stacji paliw.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona w zakresie zapisów dot. dachów, pozostałe uwagi nieuwzględnione.**

Uzasadnienie: Usunięto zauważone niespójności dot. zapisów dla geometrii dachów, dopuszczając dachy dowolne.

Nie uwzględniono wniosku dotyczącego dopuszczania obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej nr 22 poprzez zjazdy na tę drogę. Droga krajowa nr 22 podlegała ostatnio modernizacji, zarządca drogi nie przewidział w jej wyniku możliwości obsługi przyległych do niej terenów poprzez bezpośrednie zjazdy. Co do zasady, ze względu na klasyfikację techniczną tej drogi (klasa drogi głównej ruchu przyspieszonego –GP) nie jest prawidłowym rozwiązaniem dopuszczanie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z takiej drogi. Zarządca drogi GDDKiA o/Gdańsk we wniosku z 03.03.2016r pismo O.Gd.Z-3.438.019.2016.KS jednoznacznie wskazał, iż obsługa komunikacyjna terenu obje tego planem winna być zapewniona za pośrednictwem dróg niższych klas. Zarządca drogi krajowej nie zezwala na obsługę bezpośrednio z drogi krajowej nr 22 i nr 55. Wykorzystanie istniejących zjazdów jest możliwe wyłącznie do obecnego zagospodarowania.

Nie uwzględniono także wniosku o dopuszczenie lokalizacji w terenie stacji paliwowej, gdyż jest to funkcja uciążliwa, trudna do pogodzenia z proponowaną funkcją terenu mieszkaniowo-usługowego, a ponadto w sytuacji braku możliwości obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi krajowej nr 22 nieuzasadniona przestrzennie i ekonomicznie. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka także nie wskazuje takiego kierunku zmian w zagospodarowaniu dla tego fragmentu dzielnicy Kałdowo.

14. Osoba fizyczna, pismo z dnia 17.08.2018r – z uwagami odnoszącymi się do różnych zapisów projektu planu, w tym o ogólnym charakterze, w sumie wniosła 7 uwag.

Treść uwagi:

14.1 Dot. zapisów ogólnych planu zawartych w par. 6 (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego). Autor uwagi kwestionuje zapis ust 4 odnoszący się do wymogu - ustalenia harmonizowania zabudowy. Pyta o to kto miałby w praktyce decydować o interpretacji takich zapisów- czy architekt miejski, miejski konserwator zabytków, czy też inne osoby z odpowiednimi uprawnieniami.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie:

Zgodnie z przepisami - art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego, właściwy organ sprawdza zgodność projektu budowlanego m.in. z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu. Do przeprowadzenia powyższej kontroli zgodności organem właściwym jest organ administracji architektoniczno-budowlanej (Starosta).

Zgodnie z art. 39 ust 3 i 4 prawa budowlanego w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków; wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych. Powołany przepis wprowadza więc wymóg uzgodnienia robót budowlanych wykonywanych na terenie nie wpisanym do rejestru zabytków, jednak w ramach tzw. współdziałania organów administracji przy wydaniu decyzji administracyjnej. Uzgodnienia dokonuje "właściwy organ" tj. organ administracji architektoniczno-budowlanej wydający pozwolenie na budowę, w trybie art. 106 k.p.a. Oznacza to, że obowiązek uzyskania takiego uzgodnienia nie spoczywa na inwestorze. Przepisy ustawy Prawo budowlane nie wymagają natomiast takiego uzgodnienia w przypadku robót budowlanych wykonywanych na podstawie zgłoszenia.

Zatem każdorazowo o interpretacji i uwzględnieniu zapisów planu decydować będzie najpierw inwestor w porozumieniu z projektantem (osobą uprawnioną do projektowania w odpowiednim zakresie), a następnie organ wydający pozwolenie na budowę, dla obszarów w GEZ także w uzgodnieniu z konserwatorem wojewódzkim. Zapis kwestionowanego ust. 4 o brzmieniu:

„4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce, jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub zabudowy substandardowej.” nie wydaje się być trudnym do interpretacji dla osób z uprawnieniami projektowymi.

Harmonizowanie zabudowy jest warunkiem zapewnienia ładu przestrzennego, harmonizowanie zaś to wg definicji słownikowych to dopasowywanie, dostrajanie synchronizacja, zgrywanie itd. w celu osiągnięcia ładu przestrzennego (definicja z ustawy: „Ład przestrzenny- należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno- estetyczne”).

Treść uwagi:

14.2. Dot. zapisów w par 7 ust 2 wniosek, by umożliwić stosowanie indywidualnych rozwiązań tymczasowych dotyczących ścieków, gdyż na części obszaru dzielnicy (np. rejon ul. Topolowej, Czereśniowej, Warsztatowej, Różanej, Kwiatowej) brak jest jeszcze sieci kanalizacyjnych, a część działek tam usytuowanych jest już objęta procesami inwestycyjnymi.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwaga analogiczna jak uwaga nr 7. Istotnie dla części obszaru dzielnicy brak jest jeszcze wystarczającej sieci wodno-kanalizacyjnej umożliwiającej włączenie nowo budowanych domów. Sieć wodno-kanalizacyjna jest budowana sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych miasta. Obowiązek włączenia do sieci i zakaz sytuowania rozwiązań indywidualnych wynikał także z dotychczasowego miejscowego planu (plan z 2010r). Uwzględniając jednak stan faktyczny, aby nie utrudniać procesów inwestycyjnych w tej części dzielnicy, dopuszczono sytuowanie w okresie tymczasowym, tj. do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie stosowanie rozwiązań indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne. Zapis w par. 10 ust 2 otrzymał brzmienie:

„2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) *ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych z obszaru planu do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnych; indywidualne rozwiązania w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych dopuszcza się wyłącznie w okresie tymczasowym do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie;”*

Odpowiednio skorygowano także zapisy w par 7 ust 2 – jednak w okresie tymczasowym dopuszczono jedynie zbiorniki bezodpływowe szczelne. Dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków powodowałoby, iż miasto nie mogło by po wybudowaniu sieci skutecznie żądać włączenia się do niej tych inwestorów którzy wybudowali takie przydomowe oczyszczalnie ścieków, spełniające wymogi ochrony środowiska.

Zapis par 7 ust 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wprowadza się obowiązek włączenia zabudowy do systemów sieci inżynierskiej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej, wyklucza się docelowo stosowanie indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, rozwiązania tymczasowe w formie zbiorników bezodpływowych szczelnych na ścieki sanitarne dopuszcza się jedynie w okresie tymczasowym do czasu realizacji sieci umożliwiającej włączenie. Wprowadza się obowiązek zastosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła lub zaopatrzenia w ciepło z sieci. Zasady zaopatrzenia obszaru objętego planem w ciepło oraz w zasady włączenia do sieci określono w § 10 niniejszej uchwały.”

Same zapisy planu nie mogą spowodować by fizycznie i technicznie była możliwość włączenia budowanego domu do sieci, gdyż niezbędna jest w tym celu po prostu jej realizacja, co jest zależne przede wszystkim od możliwości finansowych miasta. W zał. 3 do uchwały dot. planu zapisano konieczność uwzględnienia realizacji takiej sieci – ust 2 pkt 5, gdyż jest to zadanie własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej.

Treść uwagi:

14.3 Autor uwagi kwestionuje zapisy oraz wyraża obawy, iż zapis o preferencjach nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych służyć ma próbie uniknięcia konieczności utwardzania ciągów pieszo jezdnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Nie usuwa się kwestionowanych zapisów projektu planu, gdyż jest to bezzasadne – w par 7 ust 11 jednoznacznie wskazano cel regulacji- „w celu zmniejszenia spływu powierzchniowego i utrzymania warunków odnawialności wód podziemnych”, co jest zgodne z zasadami ochrony środowiska.

Treść uwagi:

14.4. Dot. zapisów zawartych w par 8 ust 7 pkt 13 dot. nakazu kształtowania pierzei ulicznej w oparciu o kompleksowy projekt kompozycyjny oraz przedstawienia w dokumentacji projektowej ciągu elewacyjnego pokazującego odcinek 50m od terenu inwestycji. Stawia pytania co robić w sytuacji gdy w przedstawianym ciągu znajdują się obiekty w złym stanie technicznym, samowole budowlane itp. lub gdy a tym ciągu nie ma typowego układu pierzejowego.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: Kwestionowany zapis usunięto. Ustalenia projektu planu w par 8 (zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków) ust 7 pkt 13 dotyczyły obszaru ujętego w GEZ i brzmiały: „7. *W granicach wpisu fragmentu dzielnicy Kałdowo do GEZ (gminnej ewidencji zabytków) ustala się: /.../*

- 13) *ustala się nakaz kształtowania pierzei ulicznych w oparciu o kompleksowy projekt kompozycyjny, przy czym wymagane jest w projekcie budowlanym wskazanie ciągu elewacyjnego pokazującego minimum sąsiednie działki i zabudowę wzdłuż ulic w odległości min 50m od terenu inwestycji”.*

Zapis ten motywowany był potrzebą nakazu szczególnie starannego komponowania i projektowania zabudowy w chronionym obszarze. Obszarem tym jest historyczny zespół dzielnicy Kałdowo, ujęty w GEZ. Zgodnie z art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - dalej u.o.z. przez historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny rozumieć należy przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Układ urbanistyczny stanowi zabytek nieruchomy w rozumieniu art. 3 pkt 2 u.o.z. podlegający zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b u.o.z. ochronie i opiece bez względu na stan zachowania. Zgodnie z art. 19 ust. 3 u.o.z. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Ponieważ kwestionowany zapis mógłby być uznany za nieuprawnioną ingerencję w regulowany przepisami prawa budowlanego zakres projektu budowlanego wymaganego do uzyskania pozwolenia na budowę, zdecydowano o jego usunięciu.

Ze względu na położenie terenu którego dotyczy uwaga w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ) rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej.

Treść uwagi:

14.5. Autor uwagi kwestionuje zapisy par 8 ust 8 („8. *Ustanawia się w granicach historycznego obszaru zagospodarowania dzielnicy Kałdowo strefę ochrony archeologicznej, o zasięgu jak na rysunku planu. W strefie tej ustala się wymóg przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych przy inwestycjach wymagających prowadzenia prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*”, przy czym strefą ta jest objęty cały obszar ujęty w GEZ), jego zdaniem są one niezrozumiałe, nieuzasadnione wobec faktu znacznego zagospodarowania dzielnicy Kałdowo. Konieczność przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych przy inwestycjach wymagających prac ziemnych powoduje iż każda robota ziemna np. ułożenie kostki brukowej, wykonanie ogrodzenia, wykonanie przyłączy infrastruktury technicznej, prace ziemne i izolacyjne przy istniejących budynkach wymagać będzie przeprowadzenia badań archeologicznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Zapisy projektu planu kwestionowane w uwadze są wynikiem uzgodnień i wniosków konserwatorskich. W przypadku ochrony obszarowej związanej z zabytkami archeologicznymi nieuwzględnionymi jednostkowo ochrona dla swojej skuteczności wymaga uzupełnienia nakazami i zakazami, wprowadzonymi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tego rodzaju regulacja nie wykracza poza ustawowy zakres kompetencji rady gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy do szczególnej kategorii aktów, gdyż zawiera normy planowe. Normy planowe, określając cele, które powinny być osiągnięte, stanowią jednocześnie podstawę do ingerencji w prawo własności. W tym zakresie nakazy i zakazy służące ochronie dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej mieszczą się w sferze prawotwórczej organu planistycznego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 10 października 2013 r., II SA/Łd 730/13, LEX nr 1387635). Wykładnia norm art. 19 ust. 1 ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami wskazuje, że uwzględnienie w miejscowym planie zabytków nieruchomych i parków kulturowych stanowi element obligatoryjny planu. Projekt planu miejscowego

musi zostać uzgodniony z właściwym organem ochrony zabytków, a uzgodnienie to ma charakter wiążący dla organu stanowiącego gminy (wyrok NSA z dnia 4 listopada 2010 r., II OSK 1823/10, LEX nr 746816).

Treść uwagi:

14.6. Uwaga dot. zapisów dla terenów oznaczonych symbolami KDX (ciągi pieszo-jezdne, dla obsługi ruchu pieszego i rowerowego).- autor wnioskuje, by dodać zapis umożliwiający dojazdy terenami KDX dla mieszkańców, ze względu na możliwość nadinterpretacji przepisów i możliwość karania mieszkańców za poruszanie się po ciągach KDX pojazdami mechanicznymi.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwaga nieuzasadniona, autor nie przeanalizował dokładnie zapisów projektu - Plan nie zawiera bezwzględnego zakazu dla ruchu samochodów w terenach KDX lecz jedynie dopuszczenie eliminacji ruchu samochodów - co zawierają zapisy par 14 ust 6 pkt 2 projektu planu, a zapisy par 11 ust 7 również nie zakazują ruchu samochodów a jedynie określają, iż ciągi KDX mają być uzupełnieniem układu transportowego dzielnicy. Dopuszczenie lub zakaz ruchu pojazdami samochodowymi będzie regulowany zasadami organizacji ruchu przez zarządcę tych ciągów komunikacyjnych.

Treść uwagi:

14.7. Autor uwagi kwestionuje zapisy określające wskaźnik miejsc parkingowych dla szkół, gdyż jego zdaniem nie jest możliwe spełnienie tych wymagań ze względu na brak miejsca – ograniczenia terenowe oraz brak wyznaczonych miejsc parkowania dla potrzeby szkół, a także brak miejsc przeznaczonych do wysadzania dzieci przed budynkami szkół i przedszkoli.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Zapisy projektu planu w par 11 ust 15 są następujące:

„15. Ustala się następujące, minimalne wskaźniki parkingowe, w zależności od funkcji zabudowy (w zależności od wielkości budynku lub jego programu użytkowego), o ile w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu nie określono inaczej: /..../

- 1) *szkoły podstawowe, szkoły średnie, szkoły wyższe, – min. 0,5 miejsca postojowe na 1 osobę zatrudnioną. Dodatkowo należy zapewnić system miejsc chwilowego postoju w celu wysadzenia odwołanego dziecka;*
- 2) *obiekty dydaktyczne, przedszkola, świetlice – min. 3 miejsca postojowe na 1 oddział, Dodatkowo należy zapewnić system miejsc chwilowego postoju w celu wysadzenia odwołanego dziecka;”*

Zapisy te odnoszą się do nowoprojektowanych inwestycji, wówczas miejsca należy sytuować w granicach działki/terenu inwestycji lub w sąsiednich pasach drogowych. Istotnie w istniejącym stanie faktycznym przy obecnych szkołach i przedszkolu brak jest możliwości wyznaczenia większej liczby miejsc parkingowych. Dla obiektów w terenach 41.U (przedszkole), 87.UO (szkoła) i 74.UO (szkoła) miejsca dla wysadzenia dzieci można uzgodnić z zarządcami dróg i odpowiednio oznakować. W terenie 74.UO (szkoła obsługująca gminę wiejską) część terenu to obszar, na którym nie przewiduje się zabudowy (ograniczają to linie zabudowy), stanowiący dotychczas własność gminy miejskiej, zorganizowanie na nim bezpiecznego miejsca dla wysiadania dzieci oraz miejsc parkingowych jest możliwe.

Dla terenu 87.UO dopisano jednak w ustaleniach, iż wskaźnik określony w par. 11 ust 15 obowiązuje w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków szkolnych.

15. Osoba fizyczna , pismo z dnia 16.08.2018r (wpływ dn. 17.08.2018r) – dot. dz. geod. 41/4 i 41/3 obręb 3 przy ul. Ogrodowej 13 (teren 86.MN oraz 055.KDX) – wniosła 5 uwag

Autor uwag generalnie zarzuca naruszenie art.1 ust 2 pkt 1,6,7,9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (artykuł określa co uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi: wymagania ładui przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego) oraz art. 6 dot. prawa własności, w zw. z art. 64 ust 1 i art. 31 ust 3 Konstytucji RP poprzez ustalenia planu dla wskazanych terenów – tj. naruszenie prawa własności poprzez nieuprawnione i nadmierne władztwo planistyczne .

Kwestionowane ustalenia, zapisy projektu przedstawia w uwagach szczegółowych.

Treść uwagi:

15.1. Autor uwagi kwestionuje „zabytkowy charakter” swoich nieruchomości, uważa że dla jego działki nie powinno się nakładać obowiązku ochrony historycznych podziałów czy też ochrony drzewostanu.. Proponuje zmianę granicy obszaru wpisanego do GEZ tak, by nie obejmował on działki z zabudową Ogrodowa 13. W uzasadnieniu przedkłada historyczne mapy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**.

Uzasadnienie:

Zapisy projektu planu kwestionowane w uwadze są wynikiem uzgodnień i wniosków konserwatorskich. W przypadku ochrony obszarowej związanej z zabytkami archeologicznymi nieujawnionymi jednostkowo ochrona dla swojej skuteczności wymaga uzupełnienia nakazami i zakazami, wprowadzonymi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tego rodzaju regulacja nie wykracza poza ustawowy zakres kompetencji rady gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy do szczególnej kategorii aktów, gdyż zawiera normy planowe. Normy planowe, określając cele, które powinny być osiągnięte, stanowią jednocześnie podstawę do ingerencji w prawo własności. W tym zakresie nakazy i zakazy służące ochronie dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej mieszczą się w sferze prawotwórczej organu planistycznego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 10 października 2013 r., II SA/Łd 730/13, LEX nr 1387635). Wykładnia norm art. 19 ust. 1 ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami wskazuje, że uwzględnienie w miejscowym planie zabytków nieruchomości i parków kulturowych stanowi element obligatoryjny planu. Projekt planu miejscowego musi zostać uzgodniony z właściwym organem ochrony zabytków, a uzgodnienie to ma charakter wiążący dla organu stanowiącego gminy (wyrok NSA z dnia 4 listopada 2010 r., II OSK 1823/10, LEX nr 746816).

Działki, których dotyczy uwaga położone są w granicach obszaru ujętego w GEZ – obejmującego historyczny zasięg dzielnicy Kałdowo. Granice obszaru wkreślono do projektu planu zgodnie z GEZ miasta Malborka oraz zgodnie z gminnym programem opieki nad zabytkami dla miasta Malborka. Zgodnie z art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - dalej u.o.z. przez historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny rozumieć należy przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Układ urbanistyczny stanowi zabytek nieruchomy w rozumieniu art. 3 pkt 2 u.o.z. podlegający zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b u.o.z. ochronie i opiece bez względu na stan zachowania. Zgodnie z art. 19 ust. 3 u.o.z. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Brak jest merytorycznych i formalnych podstaw do uwzględnienia uwagi i zmiany granic obszaru ujętego w GEZ.

Treść uwagi:

15.2. Autor uwagi kwestionuje możliwość parkowania na ul. Akacjowej, gdyż może to być powodem powstania uciążliwości dla jego własności, w tym ograniczeń dla pojazdów uprzywilejowanych, dla możliwości zjazdu na teren jego posesji- wnosi o wprowadzenie zakazu parkowania w pasie drogowym tej ulicy co najmniej w jej końcowym odcinku.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**.

Uzasadnienie: Kwestie możliwości bądź zakazów parkowania w pasie drogi publicznej (a taką jest ul. Akacjowa) nie mogą być regulowane ustaleniami planu, należą do kompetencji zarządcy drogi, zasady parkowania są określone zasadami organizacji ruchu. Przedstawiona w uwadze argumentacja nie uzasadnia wprowadzenia zapisów dot. zakazu parkowania w tym pasie drogowym.

Treść uwagi:

15.3. Autor wnosi o ograniczenie ruchu pojazdów kołowych , dopuszczenie wyłącznie ruchu samochodów na potrzeby ewakuacji mieszkańców ul. Ogrodowej i ruchu pojazdów uprzywilejowanych.

Wnosi o odsunięcie min 0,5m drogi 055.KDX od granicy znajdującej się po stronie południowo-zachodniej a będącej granicą nieruchomości przy adresie Ogrodowa 13.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**.

Uzasadnienie: Plan nie zakazuje ani nie nakazuje ruchu samochodów w pasie ciągu 055.KDX - a jedynie dopuszcza eliminację takiego ruchu, decyzje powinien podjąć zarządca drogi /właściciel (miasto) . Wniosek-uwaga dot. linii rozgraniczenia jest niejasny, obecny projekt inaczej niż dotychczas wydziela pas dla funkcji komunikacyjnej „zabierając” znacznie mniejszy fragment gruntów prywatnych na te cele, jest efektem wyważenia interesów prywatnych i publicznych (zapewnienie dojścia ciągiem pieszo-jezdnym do terenu szkolnego przy rezygnacji z dotychczasowego rozwiązania wydzielania szerokiej drogi publicznej kosztem gruntów prywatnych).

Treść uwagi:

15.4 i 15.5 .Autor uwagi wnosi o możliwość wjazdu na swój teren z ul. Ogrodowej i z ul. Akacjowej, wnioskując o możliwość usytuowania nowego budynku w głębi działki z wejściem od strony zachodnio-północnej tj. od Ogrodowej oraz możliwość „posadowienia lokalu użytkowego o pow. ok. 40 m²” z wejściem od strony ul. Akacjowej, w konsekwencji na zmianę przeznaczenia terenu z mieszkaniowego dla zabudowy jednorodzinnej (MN) na zabudowę mieszkaniowo-usługową (M/U).

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwagi uwzględnione**.

Uzasadnienie: Biorąc pod uwagę treść wniosku oraz fakt, iż istniejące budynki na działkach których dotyczy uwaga nie są zabytkami, uwagę uwzględniono poprzez wydzielenie terenu oznaczonego symbolem 138.M/U (zabudowa mieszkaniowo-usługowa), ustalając dla tak wydzielonego terenu zapisy zbliżone pod względem parametrów, wskaźników, gabarytów do ustaleń terenu 86.MN (ze względu na położenie w strefie ochrony konserwatorskiej). Ustalenia te zawarto w par. 13 ust 51 (łącznie dla terenów 84.M/U, 36.M/U i 138.M/U) .

Ze względu na położenie terenu którego dotyczy uwaga w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ) rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej.

16. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.08.2018r (wpływ 17.08.2018 r.) – dot. Dz. geod. 10 przy ul. Tczewskiej (teren 84.M/U)- wniosła 9 uwag

Treść uwagi:

16.1. Autor wnosi zastrzeżenia dot. par 13 ust 51 pkt 1 – dot. wielkości powierzchni terenu – wg planu jest to 0,61ha a powinno być wg uwagi 0,44ha co wpływa na ustalone planem wskaźniki dot. zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**.

Uzasadnienie: Po sprawdzeniu skorygowano błędnie, omyłkowo wpisaną powierzchnię terenu.

Treść uwagi:

16.2. Autor kwestionuje zapis par 13 ust 51 pkt 3 lit a - dot. nakazu szczególnie starannej kompozycji ciągu elewacyjnego ul. Tczewskiej, gdyż wg autora uwagi nie mamy tu do czynienia z zabudową pierzejową (co wynika z analizy załącznika graficznego oraz odległości między budynkami), a budynki przy ulicy pochodzą z różnych okresów historycznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona**.

Uzasadnienie: Uwaga w istocie analogiczna jak uwaga nr 14.4 (także uwzględniona). Kwestionowany zapis usunięto. Ustalenia projektu planu w par 8 (zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków) ust 7 pkt 13 dotyczyły obszaru ujętego w GEZ i brzmiały: „7. W granicach wpisu fragmentu dzielnicy Kałdowo do GEZ (gminnej ewidencji zabytków) ustala się: /.../

13) ustala się nakaz kształtowania pierzei ulicznych w oparciu o kompleksowy projekt kompozycyjny, przy czym wymagane jest w projekcie budowlanym wskazanie ciągu elewacyjnego pokazującego minimum sąsiednie działki i zabudowę wzdłuż ulic w odległości min 50m od terenu inwestycji” .

Zapis ten motywowany był potrzebą nakazu szczególnie starannego komponowania i projektowania zabudowy w chronionym obszarze. Obszarem tym jest historyczny zespół dzielnicy Kałdowo, ujęty w GEZ. Zgodnie z art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - dalej u.o.z. przez historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny rozumieć należy przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Układ urbanistyczny stanowi zabytek nieruchomy w rozumieniu art. 3 pkt 2 u.o.z. podlegający zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b u.o.z. ochronie i opiece bez względu na stan zachowania. Zgodnie z art. 19 ust. 3 u.o.z. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Ponieważ kwestionowany zapis mógłby być uznany za nieuprawnioną ingerencję w regulowany przepisami prawa budowlanego zakres projektu budowlanego wymaganego do uzyskania pozwolenia na budowę, zdecydowano o jego usunięciu.

Ze względu na położenie terenu którego dotyczy uwaga w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ) rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej.

Treść uwagi:

16.3. Autor kwestionuje zapis par 13 ust 51 pkt 5 lit a dot. położenia w strefie ochrony konserwatorskiej oraz archeologicznej – wg uwagi nie ma to uzasadnienia ze względu na stan zagospodarowania, ponadto budzi wątpliwości i stwarza ograniczenia i utrudnienia w procesach inwestycyjnych, ze względu na konieczność prowadzenia kosztownych i długotrwałych badań archeologicznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwaga analogiczna w treści do uwagi nr 14.5. Zapisy projektu planu kwestionowane w uwadze są wynikiem uzgodnień i wniosków konserwatorskich. W przypadku ochrony obszarowej związanej z zabytkami archeologicznymi nieujawnionymi jednostkowo ochrona dla swojej skuteczności wymaga uzupełnienia nakazami i zakazami, wprowadzonymi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tego rodzaju regulacja nie wykracza poza ustawowy zakres kompetencji rady gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy do szczególnej kategorii aktów, gdyż zawiera normy planowe. Normy planowe, określając cele, które powinny być osiągnięte, stanowią jednocześnie podstawę do ingerencji w prawo własności. W tym zakresie nakazy i zakazy służące ochronie dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej mieszczą się w sferze prawotwórczej organu planistycznego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 10 października 2013 r., II SA/Łd 730/13, LEX nr 1387635). Wykładnia norm art. 19 ust. 1 ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami wskazuje, że uwzględnienie w miejscowym planie zabytków nieruchomych i parków kulturowych stanowi element obligatoryjny planu. Projekt planu miejscowego musi zostać uzgodniony z właściwym organem ochrony zabytków, a uzgodnienie to ma charakter wiążący dla organu stanowiącego gminy (wyrok NSA z dnia 4 listopada 2010 r., II OSK 1823/10, LEX nr 746816).

Treść uwagi:

16.4. Autor uwagi kwestionuje zapisy par 13 ust 51 pkt 5b dot. konieczności ochrony budynku dawnego młyna, który obecnie jest w bardzo złym stanie technicznym, nie dopuszczono jego rozbiórki w przypadku usunięcia z WEŻ i GEZ - zapis tego typu powinien się znaleźć w planie.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zabytki podlegają ochronie niezależnie od ich stanu technicznego. Budynek dawnego młyna to obiekt ujęty w GEZ miasta Malborka, zatem musiał być także uwzględniony jako obiekt do ochrony w projekcie planu miejscowego. Kwestie ewentualnych rozbiórek obiektów zabytkowych regulowane są przepisami prawa budowlanego oraz ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami. Po uzgodnieniu z wojewódzkim

konserwatorem zabytków (postanowienie 13.09.2018r) dodano możliwość odtworzenia dawnego młyna, określając warunki dla takich działań.

Treść uwagi:

16.5. Autor uwagi kwestionuje zapis par 13 ust 51 pkt 5 lit c dot. zapisów wynikających z położenia w strefie ochrony ekspozycji Zamku Malborskiego, wg uwagi to „znaczące niedopatrzenie” gdyż „przy ograniczeniach wysokości obiektów nie może być mowy o jakimkolwiek negatywnym wpływie istniejącej lub przyszłej zabudowy na Zamek, którego od tej strony nie widać”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Plan jest efektem uzgodnień z konserwatorem, teren jest położony w granicach obszaru figurującego/ujętego w GEZ, uzgodnienia konserwatorskie są wiążące dla Burmistrza przy sporządzaniu planu. Teren 84.M/U znajduje się w strefie biernej ochrony ekspozycji bliskiej Zamku Krzyżackiego i ochronie podlega nie widok z terenu na Zamek lecz odwrotnie .

Treść uwagi:

16.6. Autor uwagi kwestionuje zapis par 13 ust 51 pkt 5 lit d dot. harmonizowania zabudowy z istniejącymi obiektami historycznymi, przy czym nie dotyczy to obiektów w złym stanie technicznym - zapis jest w chwili obecnej „nieadekwatny do stanu faktycznego zagospodarowania działki”.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwaga zbliżona do uwagi nr 14.1. Zły stan techniczny obiektu dawnego młyna, zabytku nie może być powodem projektowania, komponowania nowego zagospodarowania i zabudowy z pominięciem walorów historycznych i kulturowych miejsca inwestycji i jego sąsiedztwa. Zgodnie z art. 39 ust 3 i 4 prawa budowlanego w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków; wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych. Powołany przepis wprowadza więc wymóg uzgodnienia robót budowlanych wykonywanych na terenie nie wpisanym do rejestru zabytków, jednak w ramach tzw. współdziałania organów administracji przy wydaniu decyzji administracyjnej. Uzgodnienia dokonuje "właściwy organ" tj. organ administracji architektoniczno-budowlanej wydający pozwolenie na budowę, w trybie art. 106 k.p.a. Oznacza to, że obowiązek uzyskania takiego uzgodnienia nie spoczywa na inwestorze. Przepisy ustawy Prawo budowlane nie wymagają natomiast takiego uzgodnienia w przypadku robót budowlanych wykonywanych na podstawie zgłoszenia.

Zatem każdorazowo o interpretacji i uwzględnieniu zapisów planu decydować będzie najpierw inwestor w porozumieniu z projektantem (osobą uprawnioną do projektowania w odpowiednim zakresie), a następnie organ wydający pozwolenie na budowę, dla obszarów w GEZ także w uzgodnieniu z konserwatorem wojewódzkim. Zapis kwestionowanego ust. 4 ma brzmienie:

„4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce, jednym terenie inwestycyjnym, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej. Harmonizowanie zabudowy nie dotyczy nawiązywania do zabudowy w złym stanie technicznym lub zabudowy substandardowej.” i nie nakazuje się w nim nawiązywania do „złego stanu technicznego” zabytku.

Stan zabytku należy poprawić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków poprzez podjęcie odpowiednich do sytuacji obiektu działań. W skrajnym wypadku możliwe jest dokonanie rozbiórki obiektu, jednakże zgodnie z wymaganiami i zasadami przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy prawo budowlane.

Harmonizowanie zabudowy jest warunkiem zapewnienia ładu przestrzennego, harmonizowanie zaś to wg definicji słownikowych to dopasowywanie, dostrajanie synchronizacja, zgrywanie itd. w celu osiągnięcia ładu przestrzennego (definicja z ustawy: „Ład przestrzenny- należy przez to rozumieć takie

uksztaltowanie przestrzeni, które tworzy harmonijna całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno- estetyczne”).

Treść uwagi:

16.7. Autor uwagi kwestionuje zapis par 13 ust 51 pkt 12 dot. wysokości stawki opłaty planistycznej (10%) co w przypadku wprowadzenia szeregu dodatkowych ograniczeń dla zagospodarowania (np. ochrona archeologiczna) jest zdecydowanie i nieuzasadnione.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: Stawka opłaty planistycznej uzależniona jest od potencjalnego wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, może wynosić od 0 do 30% ; wzrost wartości nieruchomości następuje w przypadkach :

- gdy nastąpiła zmiana przeznaczenia terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane (np. rolnych na budowlane)
- gdy zgodnie z ustaleniami planu nieruchomość zyskała przeznaczenie bardziej dochodowe w porównaniu z okresem poprzedzającym jego opracowanie np. funkcja mieszkaniowa na mieszkaniowo-usługową
- w przypadku korzystnej lokalizacji funkcji na terenach sąsiadujących – np. funkcje mieszkaniowe w sąsiedztwie usług związanych z obsługą ludności
- w przypadku korzystnych ustaleń dot. przewidywanego uzbrojenia i wyposażenia terenu w urządzenia infr. technicznej i społecznej, powiększających wartość gruntu.

Nowe przeznaczenie ustalone obecnym projektem planu pozwala na korzystniejsze zagospodarowanie terenu niż dotychczas, nieruchomość uzyskała bardziej dochodowe przeznaczenie porównaniu z planem z 2005r (był to bowiem teren P- teren przemysłu, składów, magazynów).

Treść uwagi:

16.8. Autor uwagi kwestionuje zapis par 8 ust 7 pkt 13 dot. nakazu kształtowania a pierzei ulicznych w oparciu o kompleksowy projekt kompozycyjny oraz przedstawienie w dokumentacji projektowej ciągu elewacyjnego pokazującego odcinek 50m od terenu inwestycji – powoduje to nieuzasadniony wzrost kosztów inwestycji , dla terenu 84.M/U nie ma też uzasadnienia ze względu na położenie terenu.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga uwzględniona.**

Uzasadnienie: Uwaga analogiczna do uwagi nr 14.4 oraz 16.2 (także uwzględniona). Kwestionowany zapis usunięto. Ustalenia projektu planu w par 8 (zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków) ust 7 pkt 13 dotyczyły obszaru ujętego w GEZ i brzmiały: „7. W granicach wpisu fragmentu dzielnicy Kałdowo do GEZ (gminnej ewidencji zabytków) ustala się: /.../

- 13) ustala się nakaz kształtowania pierzei ulicznych w oparciu o kompleksowy projekt kompozycyjny, przy czym wymagane jest w projekcie budowlanym wskazanie ciągu elewacyjnego pokazującego minimum sąsiednie działki i zabudowę wzdłuż ulic w odległości min 50m od terenu inwestycji” .

Zapis ten motywowany był potrzebą nakazu szczególnie starannego komponowania i projektowania zabudowy w chronionym obszarze. Obszarem tym jest historyczny zespół dzielnicy Kałdowo, ujęty w GEZ. Zgodnie z art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - dalej u.o.z. przez historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny rozumieć należy przestrzenne założenie miejskie lub wiejskie, zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic lub sieci dróg. Układ urbanistyczny stanowi zabytek nieruchomy w rozumieniu art. 3 pkt 2 u.o.z. podlegający zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b u.o.z. ochronie i opiece bez względu na stan zachowania. Zgodnie z art. 19 ust. 3 u.o.z. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Ponieważ kwestionowany zapis mógłby być uznany za nieuprawnioną ingerencję w regulowany przepisami prawa budowlanego zakres projektu budowlanego wymaganego do uzyskania pozwolenia na budowę, zdecydowano o jego usunięciu.

Ze względu na położenie terenu którego dotyczy uwaga w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ) rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej.

Treść uwagi:

16.9. Autor kwestionuje zapis par 8 ust 8 dot. ustanowionej strefy ochrony archeologicznej i wymagań dot. przeprowadzania badań przy pracach ziemnych – jest to wg uwagi nieuzasadnione i nadmierne ograniczenie

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: uwaga analogiczna jak uwaga nr 14.5. Zapisy projektu planu kwestionowane w uwadze są wynikiem uzgodnień i wniosków konserwatorskich. W przypadku ochrony obszarowej związanej z zabytkami archeologicznymi nieujawnionymi jednostkowo ochrona dla swojej skuteczności wymaga uzupełnienia nakazami i zakazami, wprowadzonymi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tego rodzaju regulacja nie wykracza poza ustawowy zakres kompetencji rady gminy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy do szczególnej kategorii aktów, gdyż zawiera normy planowe. Normy planowe, określając cele, które powinny być osiągnięte, stanowią jednocześnie podstawę do ingerencji w prawo własności. W tym zakresie nakazy i zakazy służące ochronie dziedzictwa kultury i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej mieszczą się w sferze prawotwórczej organu planistycznego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 10 października 2013 r., II SA/Łd 730/13, LEX nr 1387635). Wykładnia norm art. 19 ust. 1 ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami wskazuje, że uwzględnienie w miejscowym planie zabytków nieruchomości i parków kulturowych stanowi element obligatoryjny planu. Projekt planu miejscowego musi zostać uzgodniony z właściwym organem ochrony zabytków, a uzgodnienie to ma charakter wiążący dla organu stanowiącego gminy (wyrok NSA z dnia 4 listopada 2010 r., II OSK 1823/10, LEX nr 746816).

17. Osoba fizyczna, pismo z dnia 16.08.2018r (wpływ dn. 17.08.2018r) – dot. dz. geod. 63/47, 63/21, 63/54 przy ul. Wałowej (teren 125.M/U, 127.M/U)

Treść uwagi:

17.1. Autor wnosi o dopuszczenie w kolorystyce także kolorystyki grafitowej matowej lub półmatowej , gdyż dobrze komponuje się z ceglana elewacją.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona.**

Uzasadnienie: teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej, ustalona kolorystyka pokryć dachowych to: czerwień, brąz, zapis w par. 13 ust 69 pkt 3 lit c brzmi: „c) pokrycia dachowe - dachówki ceramiczne, cementowe, blachodachówki, matowe, w odcieniach brązu lub czerwieni;” Ewentualne dodanie koloru grafitowego wymagałoby zmiany stanowiska wojewódzkiego konserwatora zabytków, który uzgodnił projekt planu z powyższymi zapisami. Uzgodnienie to ma charakter wiążący dla organu stanowiącego gminy.

Treść uwagi:

17.2. Autor uwagi wnosi i zmiany zapisów dot. wysokości posadowienia posadzki parteru tak jak w obowiązującym planie do 150cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynków, ze względu na znaczne spadki terenu. Wyższa rzędna umożliwi doświetlenie ew. piwnicy, polepszy akustykę pomieszczeń od strony Wałowej. Do uwagi dołączono koncepcję planowanej nowej zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Uwaga zbliżona do uwagi nr 9. Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Burmistrz w swoim rozstrzygnięciu uwzględnił uwagę zmieniając zapis dot. rzędnych terenu, otrzymał on brzmienie – par 13 ust 69 pkt 6 lit c tiret trzecie: „*rzędne posadzek parterów 0,20 - 1,20m npt w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,*” jednakże ze względu na położenie terenu w strefie ochrony

konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ), w tym także w strefie ochrony ekspozycji, rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymagało uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej.

Wojewódzki Konserwator Zabytków nie zaaprobował (postanowienie z dn. 13.09.2018r) propozycji zmiany. Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim nie można odnosić się przy ustalaniu poziomu posadzek parterów do poziomu drogi-ul. Wałowej (droga usytuowana w pasie dawnego wału przeciwpowodziowego od rzeki Nogat) ani wyrównywać terenu do jej poziomu. W celu utrzymania charakteru zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie tj. posadowionej niżej historycznie zabudowy doprecyzowano iż poziom posadzki parteru powinien być obniżony w stosunku do rzędnej terenu drogi o min 0,5m. Nowa zabudowa winna się wpisywać pod względem formy i gabarytów do historycznej zabudowy, co konserwator przedstawiał już we wcześniejszych uzgodnieniach, a który to warunek został także podniesiony w opinii Narodowego Instytutu Dziedzictwa w toku procedury planistycznej. Tereny ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz w strefach ochrony ekspozycji zabytku o unikatowej wartości na skalę światową (UNESCO) ze względów konserwatorskich muszą podlegać ograniczeniom w zagospodarowaniu i zabudowie.

Dodano także zapis o wykluczeniu formy zabudowy szeregowej.

Treść uwagi:

17.3. Wnosi o usunięcie zapisów dot. ochrony zabytków dla obiektów Wałowa 18 i 18a, gdyż budynek 18a został już rozebrany, a planowana jest też rozbiórka budynku Wałowa 18 w celu lepszego i estetycznego zagospodarowania terenu; do uwagi dołączono koncepcję zabudowy. Obecne zapisy ograniczają potencjał nieruchomości i planowane inwestycje.

Rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwagi: **uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie: Burmistrz w rozstrzygnięciu uwagi uwzględnił możliwość usunięcia zapisów dot. budynku Wałowa 18a, jednakże nie uzyskało to akceptacji wojewódzkiego konserwatora zabytków (postanowienie z 13.09.2018r). Ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej (obszar wpisany do GEZ), w tym także w strefie ochrony ekspozycji, rozstrzygnięcie uwagi oraz ostateczna zmiana dotychczasowych zapisów projektu planu wymagała uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do przepisów art. 17 pkt 13 procedury planistycznej.

Budynek Wałowa 18a i Wałowa 18 to obiekty ujęte w wojewódzkiej i w gminnej ewidencji zabytków zgodnie z zarządzeniem Burmistrza nr 112/2017 z dn. 25.10.2017r. – poz. 539 wykazu. W planie miejscowym zgodnie z zapisami art. 10 ust 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami uwzględnia się tzw. „inne zabytki nieruchome” tj. niewpisane do rejestru zabytków, a ujęte w ewidencjach. Kwestie rozbiórek obiektów w GEZ regulowane są przepisami odrębnymi - ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami prawo budowlane. Plan sporządzono z uwzględnieniem listy obiektów ujętych w GEZ, zmiana zapisów w WEZ i GEZ wymaga odpowiednich czynności formalnych i technicznych.

Właściciel nieruchomości dnia 17.08.18 zgłosił wniosek o wykreślenie budynku z GEZ, dnia 28.08.18 Miejski Konserwator Zabytków dla Malborka przesłał stosowne pismo do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków o opinię w sprawie wykreślenia budynku który nie istnieje. Właściciel nieruchomości stara się również o wykreślenie budynku przy Wałowej 18 (pismo do WKZ skierowano dnia 13.08.2018), jednakże brak jest jeszcze odpowiedniego stanowiska wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rada Miasta Malborka akceptuje powyższe rozstrzygnięcia uwag.

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/481/2018

Rady Miasta Malborka

z dnia 11 października 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r poz. 1073, ze zm.), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r poz. 994, ze zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017r poz. 2077, ze zm. 2018r poz. 62)

Rada Miasta Malborka ustala co następuje

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018r poz. 994, ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w Planie, obejmują, traktowane jako zadania wspólne lub realizowane samodzielnie:

- 1) nowoprojektowane drogi publiczne oraz ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne i pieszce;
- 2) tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce;
- 3) tereny zieleni porekultywacyjnej w obszarach dawnych składowisk odpadów;
- 4) parkingi ogólnodostępne;
- 5) odcinki sieci wodociągowo-kanalizacyjnych oraz kanalizacji deszczowej, obsługujących tereny inwestycyjne

3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym Planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2077, ze zm. 2018r poz. 62) , przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miejską.

4. Dopuszcza się finansowanie realizacji zadań także z zewnętrznych, z poza budżetu gminy, źródeł, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami.

5. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określane na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

6. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

8. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącej zadania własne gminy prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi, działającymi i inwestującymi na terenie gminy, w sposób zapewniający koordynację prac przy realizacji poszczególnych elementów uzbrojenia technicznego, budowy miejsc parkingowych, a także urządzania terenów zieleni.

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

