

U C H W A Ł A Nr XLIII/396/10
Rady Miasta Malborka
z dnia 21 stycznia 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum w Malborku.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami/; oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami/; – Rada Miasta Malborka po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, uchwalonego przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr 123/XXIII/96 z dnia 28.03.1996 r., uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum w Malborku.

D Z I A Ł I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

- 1. Plan obejmuje obszar w następujących granicach:**
 - od strony wschodniej wzdłuż linii dawnych murów obronnych zamku,
 - od strony południowej wzdłuż ul. Piłsudskiego i ul. Kościuszki,
 - od strony zachodniej wzdłuż ul. Wareckiej,
 - od strony północnej wzdłuż ul. Piastowskiej i Portowej.
- 2. Granice planu określa rysunek planu.**

§ 2

- 1. Integralne części uchwały stanowią:**
 - 1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
 - 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
 - 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
- 2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt. 1, określa niniejsza uchwała.**

§ 3

Celem ustaleń planu jest:

- 1/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego,
- 2/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi,
- 3/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 4/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

§ 4

Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/ zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 6/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7/ granice i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 8/ szczegółowe zasady podziału nieruchomości,
- 9/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

§ 5

Wskroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą,
- 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2,
- 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust 1 pkt 1,
- 4/ **„Studium”** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka” uchwalone przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr 123/XXIII/96 z dnia 28.03.1996 r.,
- 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem,
- 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,
 - **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
 - **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania,
- 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Malborka,
- 8/ **podziale wtórnym działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy,
- 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 30° - 45°, dla terenów UF1 i UF2 dopuszcza się dachy o pochyleniu połaci 30° - 60°.
- 10/ **wskaźniku intensywności netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki,
- 11/ **maksimum zabudowy powierzchni działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
- 12/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie,
- 13/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych,
- 14/ **modernizacji** – należy przez to rozumieć zmiany obiektu budowlanego na rzecz jego unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą,
- 15/ **rozbudowie** – należy przez to rozumieć możliwość rozbudowy obiektu z zachowaniem jego walorów architektonicznych,
- 16/ **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych,
- 17/ **rewitalizacji** – należy przez to rozumieć podejmowanie w oparciu o opracowany program kompleksowych działań na rzecz przywrócenia zaniedbanym fragmentom miasta żywotności i stworzenie warunków dla ich aktywizacji. Program obejmuje strefy działań organizacyjnych, ekonomicznych, społecznych i technicznych i podlega akceptacji przez Radę Miasta. Elementem składowym przygotowania rewitalizacji terenu jest koncepcja urbanistyczno – architektoniczna jako opracowanie przedprojektowe, w ramach którego uwzględnia się m.in. zasady rewaloryzacji zabudowy historycznej oraz zasady obowiązujące w strefie konserwatorskiej,
- 18/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne,

DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

ROZDZIAŁ 1 W ZAKRESIE URBANISTYKI

§ 6

1. Ustala się następujące podstawowe funkcje obszaru planu:

- 1/ obszar planu zdominowany jest przez tereny zabudowy związanej z kształtowaniem usług ogólnomiejskich pomiędzy murami miejskimi i Kanałem Juranda,
- 2/ tereny usług u zbiegu ulic Portowej i Piastowskiej oraz przy głównym ciągu pieszym przy ul. Piastowskiej,
- 3/ tereny zielni parkowej na placu Narutowicza, wzdłuż Kanału Juranda, wzdłuż linii dawnych murów miejskich oraz na terenie pomiędzy ul. Portową a Piastowską,
- 4/ tereny organizacji parkingów, przy placu Narutowicza i przy ul. Piłsudskiego,

§ 7

1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.
2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.
3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.
4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.
5. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych lub przebudowywanych.
6. Ustala się scalenie terenów w rejonie UF2 określone w § 33 ust.10.
7. Zasady ustalania linii zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy określają poszczególne paragrafy działu III.

§ 8

1. **Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem**, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów usługowych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko lub dla których taki raport może być wymagany w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem dopuszczalnych ustaleń rozdziału III.
2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje z wyjątkiem rozbudowy i modernizacji istniejących funkcji.
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami.

§ 9

1. **Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony

- środowiska przekroczenia obowiązujących norm.
4. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.
 5. Działania jak w ust. 4 powinny polegać na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków.
 6. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 4 i 5 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi.
 7. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 10

1. **Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi**, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.
2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.
4. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdu wg zasad określonych w § 18.

ROZDZIAŁ 2 W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11

1. **Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref**, związanych z zabudową, określa dział III.
2. **Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:**
 - 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą bezpośredniego otoczenia,
 - 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej miasta Malborka,
 - 3/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.
3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 1,8 m dla pozostałych terenów.
4. Cały obszar planu znajduje się w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej, w związku z czym wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.
5. Ustala się zakaz realizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych w obrębie stref konserwatorskich z wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów reklamowych firm znajdujących się w ich obrębie, których realizacja wymaga akceptacji właściwego konserwatora zabytków.

ROZDZIAŁ 3 W ZAKRESIE OCHRONY I Kształtowania ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I PRZYRODNICZEGO

§ 12

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

- 1/ zachowana średniowieczna brama oraz pozostałości murów miejskich,
- 2/ Kanał Juranda,
2. Projektowany zespół usług ogólnomiejskich UF1 i UF2 stanowić będzie strefę buforową Miejsca Światowego Dziedzictwa UNESCO-związanego z Zespołem Zamkowym.

§ 13

1. Ustala się ochronę konserwatorską dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków:
 - 1/ Brama Garncarska przy ul.17-go marca, w którym wszelkie działania wymagają uzgodnień i stosownych decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W obiekcie wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje ochrona substancji obiektu, w tym: bryły, formy architektonicznej, historycznej dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym kształtu okien i podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych.
3. Obiekt wpisany do rejestru nie podlega rozbudowie, przebudowie ani rozbiórce, dopuszcza się działania budowlane jedynie w zakresie odbudowy, konserwacji i rewitalizacji (w rozumieniu przywrócenia form historycznych).
4. W obszarze planu ustala się ściśle strefę ochrony konserwatorskiej i archeologicznej – obejmującą fragment Zespołu Zamkowego, położony przy zbiegu ulic Piastowskiej i Portowej oraz pas terenów równoległy do murów miejskich, w obrębie której wszystkie działania wymagają stosownych uzgodnień i decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. W obrębie strefy jak w ust.4 określa się granice nieruchomości zabytkowej, związanej ściśle z systemem murów i baszt obronnych oraz dawniejszą fosą.
6. Dla terenu jak w ust.5 ustala się co następuje:
 - 1/ obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych w celu ścisłego określenia lokalizacji obiektów historycznych,
 - 2/ opracowanie studium architektoniczno-konserwatorskiego dla określenia wytycznych do ustalenia obiektów do rekonstrukcji, obiektów do oznaczenia w terenie / odcinki murów, płaszczyzny wodne/ oraz zasad kompozycji przestrzennej na domniemaniu projektowanego placu i głównego ciągu pieszego,
 - 3/ zrekonstruowane baszty i alternatywnie zabudowę przymurza przeznacza się na funkcje usługowe związane z ruchem turystycznym.
7. Pozostały obszar planu, nie objęty ustaleniami ust.4, 5 i 6, obejmuje się strefą obserwacji archeologicznej, w której wszelkie prace ziemne wymagają uzgodnień z właściwym konserwatorem zabytków.
8. Wzdłuż Kanału Juranda ustala się strefę ochrony krajobrazu, w granicach jak na rysunku, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1/ ochrona historycznych elementów hydrotechnicznych,
 - 2/ ochrona nabrzeży i przyległych terenów zieleni,
 - 3/ dopuszcza się realizację kładek dla ruchu pieszego oraz niezbędną przebudowę części podziemnej dla potrzeb modernizacji układu drogowego,
 - 4/ zmiany stanu istniejącego wymagają uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków.
9. Ustala się tereny do rewitalizacji w rejonie ulicy Solnej, pomiędzy Kanałem Juranda a linią dawnych murów miejskich. Podstawowy zakres rewitalizacji określa § 5 ust. 17.
10. W postępowaniu administracyjnym należy zapewnić ochronę następujących terenów i budynków, sąsiadujących z obszarem planu:
 - Miejsce Światowego Dziedzictwa UNESCO, związane z Zespołem Zamkowym
 - obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej Starego Miasta,
 - obiekt wpisany do rejestru zabytków przy ul. Kościuszki 54.

11. Ustala się, że w architekturze obiektu UF1, należy nawiązać do cech historycznego bastionu, który znajdował się we wschodniej części tej lokalizacji.
12. W obszarze planu przy ul. Piastowskiej 3 znajduje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków Województwa Pomorskiego, w odniesieniu do którego obowiązuje ochrona konserwatorska. Ochrona dotyczy zachowania cech historycznych architektury, detalu architektonicznego oraz wykończenia elewacji. Wszelkie działania w zakresie rewaloryzacji obiektu wymagają opinii właściwego konserwatora zabytków.
13. Ustala się linię dawnych murów miejskich do odtworzenia jak na rysunku. Zakres i sposób prowadzenia prac określi Wojewódzki Konserwator Zabytków.

§ 14

1. **Ustala się korytarz ekologiczny wzdłuż Kanalu Juranda**
2. W obrębie korytarza należy tworzyć warunki na przemieszczanie się różnych elementów przyrody.
3. Do korytarza włącza się kanał i przyległe tereny zieleni.
4. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień wg następujących zasad:
 - 1/ Ochrona jak w ust. 1 obejmuje wszystkie istniejące w obszarze planu starodrzew.
 - 2/ Obowiązek ochrony drzew jak w ust. 1 ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu.
 - 3/ W obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew.
 - 4/ W obrębie terenów ochrony konserwatorskiej wycinka drzew może nastąpić, wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 15

W obszarze planu obowiązuje uwzględnienie wszelkich obiektów o wysokości powyżej 30 mnpm ze służbami lotnictwa cywilnego i wojskowego.

ROZDZIAŁ 4 W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 16

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi – na funkcje drogowe.**
2. **Ustala się niżej podane klasy dróg jak w ust. 1, jako drogi publiczne ich symbole oraz niezbędne szerokości pasów drogowych:**
 - 1/ KDZ – ulica zbiorcza, dwa pasy ruchu, ,
pas drogowy – 20 m, szer. jezdni 7 m,
 - 2/ KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu,
pas drogowy – 15 m, szer. jezdni 6 m,
 - 3/KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu,
pas drogowy – 10 m, szer. jezdni 6 m,
3. **Ustala się niżej podane klasy dróg wewnętrznych oraz dróg ruchu pieszego, ich symbole oraz optymalne szerokości pasów drogowych:**
 - 1/ KDW1 – wjazd i wyjazd dla garażu podziemnego,
dwa pasy ruchu, pas drogowy 10 m, szer. jezdni 6 m,
 - 2/ KDp1 – plac ruchu pieszego, szerokość jak na rysunku, wydzielić jezdnie dla ruchu samochodowego, którego organizację należy ustalić zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3/ KDp2 – ciągi ruchu pieszego w zabudowie, szerokość jak na rysunku, dopuszczony wyłącznie ruch samochodów specjalnych,
 - 4/ KDp3 – ciągi ruchu pieszego, szerokość pasa 3 do 6 m.
 - 5/ KDp4 – ciągi ruchu pieszego, szerokość pasa 6 m, z dopuszczeniem dojazdu dla zaopatrzenia oraz

- 7/ KDpj lokalizację wjazdu do parkingu podziemnego przy zapewnieniu przejścia pieszego - ciąg pieszo-jezdny do obsługi usług, szerokość pasa 12 m, szer. jezdni 6 m, organizację ruchu samochodowego ustalić zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. **Ustala się przebieg głównego ciągu pieszego** w obrębie dróg ruchu pieszego KDp1, KDp2 w powiązaniu z placami publicznymi CPM i PP.
 5. **Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne dróg i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 6.**
 6. **Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 2 i 3 jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes prawny stron.**
 7. **Zmianie ulega sposób funkcjonowania ulicy Solnej, która pełnić będzie funkcję dojazdu do dwóch obiektów po stronie zachodniej i wschodniej. Część środkowa przeznaczona na ciąg pieszo-jezdny, na którym dopuszcza się ruch pojazdów specjalnych oraz dostaw do usług samochodami do 3t.**
 8. Wykonanie nie określonych na rysunku ciągów pieszych, miejsc postojowych, tras rowerowych, wnęk przystankowych, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nie zostaną naruszone przepisy szczególne i interes prawny stron. Usytuowanie elementów zagospodarowania drogi następuje na etapie projektu budowlanego.
 9. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych dróg KDL i KDD, mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych.
 10. Na ciągach KDp2 dopuszcza się realizację akcentów architektonicznych, ogródków gastronomicznych itp. pod warunkiem, że nie utrudnia to ruchu samochodów specjalnych.
 11. Wszelkie działania związane z układem drogowym wymagają uwzględnienia ustaleń §13.
 12. Określone na rysunku linie krawężników jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań mają charakter informacyjny i nie są obligatoryjne.
 13. W projektach i modernizacji dróg należy obowiązkowo określać przebieg projektowanych sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji uwzględniając ustalenia § 20 i odpowiednio §§ 21 do 26.
 14. Ustala się zakaz realizacji w pasach dróg publicznych obiektów budowlanych oraz konstrukcji reklamowych z wyjątkiem ustawiania wiat przystankowych oraz ściśle z nimi powiązanych kiosków prasowo-kosmetycznych, po uzyskaniu warunków i zgody zarządcy drogi.
 15. Dopuszcza się wykonanie krytych przejść nad ciągiem KDpj dla powiązań pomiędzy UF1 i UF2.

§ 17

1. **Ustala się, że linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne w stosunku do dróg określa dział III oraz rysunek.**
2. Dla linii zabudowy nieokreślonych zgodnie z ust.1, jako nieprzekraczalne uznaje się linie jak dla zabudowy istniejącej, a w przypadku jej braku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.

§ 18

1. **Ustala się zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**
2. Dojazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy z uwzględnieniem ustaleń działu III.
3. Odstępstwo od zasad jak w ust. 2 może nastąpić w sytuacjach szczególnych.
4. Realizacja dojazdów z ulic wszystkich klas, jak w ust.3, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

§ 19

1. **Ustala się lokalizację parkingów, oznaczonych symbolem KUP:**
 - 1/ parking przy Placu Narutowicza – KUP1 na 37 miejsc,
 - 2/ parking przy ul. Piłsudskiego w rejonie Bramy Garncarskiej – KUP3 na 25 miejsc
 - 3/ parking w pasie drogowym KDD w rejonie Placu Narutowicza – na 20 miejsc
 - 4/ parking w pasie drogowym KDW1 – na 10 miejsc
 - 5/ parking podziemny dla terenów UF1 i UF2, dla usług hotelowych 0,6 miejsca postojowego na jeden pokój hotelowy, dla usług i biur minimum trzech miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej,

- 6/ parking podziemny dla terenu MU1
2. **Realizację miejsc postojowych uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.**
 3. Nawierzchnie parkingów z wyjątkiem parkingu podziemnego, należy w maksymalnym stopniu realizować jako ażurowe, dla ograniczenia spływu wód opadowych i dla zapewnienia warunków dla jej gruntowej filtracji.
 4. W obrębie parkingów obowiązuje zakaz realizacji garaży.

ROZDZIAŁ 5 W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 20

1. **Ustala się, że podstawą funkcjonowania obszaru planu jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę techniczną.**
2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlega procesom modernizacji i uzupełnienia.
3. Burmistrz zobowiązany jest do działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.
4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 wykonać w oparciu o zapisy niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej podporządkować zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.
6. Pasy drogowe są podstawowym korytarzem infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.
7. Sieci infrastruktury w obrębie pasów drogowych, realizować przeznaczając pas techniczny jezdni na kanalizację, pozostałą część pasów drogowych na inne sieci.
8. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

§ 21

1. **Zaopatrzenie obszaru planu w wodę** realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 20 .
2. Burmistrz określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.

§ 22

1. **Odprowadzanie ścieków sanitarnych** realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 20 .
2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz powiązań z kanalizacją deszczową.
3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.
4. Przepompownie należy lokalizować w sposób nie naruszający interesu stron, w obrębie terenów do zabudowy.
5. Ustala się, że cały obszar planu włącza się do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przeznacza się do likwidacji wszystkie indywidualne systemy i urządzenia unieszkodliwiania ścieków.

§ 23

1. **Odprowadzanie wód deszczowych** realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 20.
2. W obrębie terenów PP przy ul. Piłsudskiego lokalizuje się zespół separatorów magistralnego kanału deszczowego. Obowiązują przepisy § 47 ust.6.
3. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych,

- należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
4. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.
 5. Ustalenia jak w ust. 4 nie dotyczą parkingu podziemnego, terenów w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem oraz wynikające z uwarunkowań konserwatorskich.

§ 24

1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** realizować w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 20.
2. Zmianie ulega lokalizacja stacji transformatorowej przy ul. Portowej w rejon zieleni parkowej ZP i terenu U2. Stacja powinna zapewnić podłączenie niskiego napięcia dla całego obszaru opracowywanego planu.
3. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich całkowitego skablowania.
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 25

1. **W obszarze planu ustala się możliwość korzystania ze zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło** opartego o zmodernizowaną sieć ciepłowniczą.
2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony powietrza.
3. Lokalizuje się węzeł cieplny w miejscu dawnej kotłowni, na terenie ZP5.
4. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło w tym gaz ziemny.
5. **Podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny** jest istniejąca sieć średniego i niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 20.
6. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej zpierszciniowania.

§ 26

1. **Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.
2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.
3. W obrębie planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 27

1. **W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**
2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miasta plan gospodarki odpadami.
3. Zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie w zakładzie poza obszarem planu.

DZIAŁ III PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

ROZDZIAŁ 1 STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 28

1. **Strefę zabudowy mieszkaniowej** tworzy teren:
1/ MW – tereny zabudowy wielorodzinnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu jak w ust. 1 określa § 29.

§ 29

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**
2. **Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą terenów przy ul. Piłsudskiego 23**
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową bez prawa rozbudowy.
4. W obrębie terenu ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług w części parterowej budynku.
5. W zabudowie jak w ust. 2 dopuszcza się funkcje, biurowe, ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9.
6. Ustala się, że modernizacja budynku może być prowadzona w ramach jego obecnych gabarytów, z zachowaniem charakteru architektury oraz dachu.
7. Dojazdy do zabudowy wyłącznie od strony parkingu KUP2.
8. Likwiduje się istniejący zjazd z ulicy Piłsudskiego KDL
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii ciepłej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
10. Ustala się obowiązek uzyskania na działce jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie.
11. Przy prowadzeniu wszelkich robót ziemnych obowiązują ustalenia § 13.
12. Teren położony jest w obszarze do rewitalizacji, w którym obowiązują ustalenia § 13.

ROZDZIAŁ 2 STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 30

1. **Strefę zabudowy usługowej tworzą następujące tereny:**
 - 1/ MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - 2/ UF - tereny zabudowy usługowej-centrotwórczej,
 - 3/ U – tereny zabudowy usługowej.
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 31 do 37.

§ 31

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU1 na zabudowę mieszkaniowo - usługową.**
2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą terenu przy ul. Kościuszki.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji w celu podniesienia jakości rozwiązań architektonicznych.
4. W zabudowie jak w ust. 2 dopuszcza się funkcje mieszkalne, handlowe, biurowe, gastronomiczne oraz hotelowe , ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9, z wykluczeniem funkcji powodujących zwiększony ruch samochodów osobowych oraz wymagających dostaw towarów samochodami powyżej 5 ton.
5. Ustala się, że modernizacja budynku może być prowadzona w ramach jego obecnych gabarytów poziomych i pionowych.
6. Dla zabudowy nowo projektowanej ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ maksimum zabudowy powierzchni terenu – w obrębie wyznaczonym przez linie zabudowy jak na rysunku planu
 - 2/ minimum powierzchni biologicznie czynnej 10 %
 - 3/ maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy netto 2,2
 - 4/ wysokość zabudowy do 4 kondygnacji w tym poddasze użytkowe
 - 5/ forma dachu w nawiązaniu do charakteru zabytkowego budynku w sąsiedztwie przy ul. Kościuszki

54,

6/ nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – jak na rysunku.

7. Dojazd do zabudowy od strony ulicy dojazdowej KDD z uwzględnieniem §16 ust.3 pkt.5
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
9. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie MU1 jako parking naziemny oraz podziemny minimum jednego miejsca postojowego na każde mieszkanie, plus 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce na 3 osoby obsługi. W przypadku usług hotelowych jedno miejsce postojowe na dwa pokoje hotelowe. Dopuszcza się nadto odtworzenie miejsc parkingowych w innym miejscu także poza granicami planu.
10. Przy prowadzeniu wszelkich robót ziemnych obowiązują ustalenia § 13.

§ 32

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UF1 na zabudowę usługową forum miejskiego.**
2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą terenów położonych pomiędzy obecną ul. Solną a Kanałem Juranda.
3. Ustala się likwidację istniejącej zabudowy tymczasowej.
4. W zabudowie jak w ust. 2 dopuszcza się funkcje w zakresie kultury w tym kino, centrum kongresowe, handlowe, biurowe oraz gastronomiczne, z możliwością funkcji mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej. Zaleca się wykonanie krytego pasażu. Funkcje handlowe i centrum kongresowego uznaje się za priorytetowe.
5. Dla terenów jak w ust.1 określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ maksimum zabudowy powierzchni terenu- 100 %
 - 2/ obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku, zgodna z liniami rozgraniczającymi, z możliwością jej cofnięcia jeżeli wynikać to będzie z koncepcji architektury zabudowy, możliwość nadwieszenia kondygnacji powyżej parteru od strony Kanału Juranda nad KDp3 na 1,5m
 - 3/ wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, maksymalna wysokość 18 m,
 - 4/ dachy wg rozwiązań indywidualnych,
6. Dojazd do zabudowy od strony ulicy KDL- ul.Piastowska, poprzez ulicę KDD-ul.Solna
7. Architektura obiektu nowoczesna z elementami nawiązującymi do historii miejsca, stosowanie materiałów nowoczesnych w połączeniu z tradycyjnymi typu cegła, drewno. Dopuszcza się odcinkowe łączenie z zabudową UF2, na wysokości powyżej parteru. Obowiązują ustalenia § 13 ust. 11.
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. Realizację poprzedzić należy studiami branżowymi w zakresie przebudowy systemu infrastruktury technicznej.
9. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie parkingu podziemnego, określonego na rysunku, minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.
10. Przy prowadzeniu robót ziemnych obowiązują ustalenia § 13.
11. Ustala się obowiązek zapewnienia pełnej dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 33

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem UF2 na zabudowę usługową forum miejskiego.**
2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą terenów położonych przy ul. Solnej pomiędzy ciągami pieszymi KDp2 i KDpj.
3. W zabudowie jak w ust. 2 dopuszcza się funkcje hotelowe, biurowe, handlowe, usługowe oraz gastronomiczne z możliwością funkcji mieszkaniowej, jako funkcji uzupełniającej. Zaleca się wykonanie krytych pasaży. Funkcje hotelowe uznaje się za priorytetowe.
4. Dla terenów jak w ust.1 określa się następujące warunki szczególne:
 - 1/ maksimum zabudowy powierzchni terenu -100 %
 - 2/ obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku, zgodna z liniami rozgraniczającymi, z możliwością

ich cofnięcia, jeżeli wynikać to będzie z koncepcji architektury zabudowy.

3/ wysokość zabudowy 5 kondygnacji w tym 2 kondygnacje jako poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 21 m do kalenicy dachu

4/ dachy wysokie o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni.

5. Dojazd do zabudowy od strony ulicy Piastowskiej KDW1 dla części hotelowej. Do pozostałej części od strony ulicy Piłsudskiego, poprzez KDD- ulicę Solną, wyłącznie dla pojazdów specjalnych oraz zaopatrzenia dla pojazdów do 3 ton.
6. Architektura obiektu nowoczesna z elementami nawiązującymi do historii miejsca, stosowanie materiałów nowoczesnych w połączeniu z tradycyjnymi typu cegła, drewno. Dopuszcza się łączniki ponad ciągami pieszymi, na wysokości powyżej parteru, dla łączenia terenu UF1 i połączeń wewnętrznych terenu UF2. W obrębie nowego budynku umieścić fragment elewacji –części południowej arkad budynku byłego Domu Polskiego, zgodnie z ustaleniami ujętymi w pozwoleniu na budowę „Hotelu Malbork”.
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. Realizację poprzedzić należy studiami branżowymi w zakresie przebudowy systemu infrastruktury technicznej.
8. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na terenie parkingu podziemnego, określonego na rysunku, minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsca na każde mieszkanie, w przypadku usług hotelowych 0,6 miejsca postojowego na jeden pokój, z włączeniem potrzeb dla pracowników
9. Przy prowadzeniu robót ziemnych obowiązują ustalenia § 13.
10. Ustala się scalenie terenów UF2, ZP4, KDW1, KDp2 – z wyłączeniem odcinka przy KUP2 i C, ul. Solna –KDpj, KDD. Dopuszcza się niezbędne korekty granic terenów do scalenia w momencie podejmowania uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału przez Radę Gminy.
11. Ustala się obowiązek zapewnienia pełnej dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 34

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U1 na zabudowę usługową.**
2. Ustalenia jak w ust.1 dotyczą terenu przy ul. Piastowskiej 3.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy.
4. W zabudowie jak w ust. 2 dopuszcza się funkcje usługowe, hotelowe, handlowe i gastronomiczne, ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 8.
5. Dla terenów jak w ust.1 określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ maksimum zabudowy powierzchni działki- jak na rysunku,
 - 2/ wielkość działki biologicznie czynnej minimum – 10 %
 - 3/ obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku,
 - 4/ wysokość zabudowy trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 12 m do kalenicy dachu, dla budynku na działce nr 132/1-dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe
 - 5/ dachy wysokie o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni..
6. Dojazd do zabudowy od strony ulicy Piastowskiej KDZ na zasadzie prawo skrętów wyłącznie dla obsługi i dostawy towarów, z ograniczeniem tonażu do 3t bez prawa parkowania.
7. Wszelkie działania związane z modernizacją i rozbudową obiektów powinny nawiązywać do historii miejsca, stosowanie materiałów nowoczesnych w połączeniu z tradycyjnymi typu cegła, drewno. Obowiązuje eksponowanie widoku na Kanał Juranda.
8. Przy prowadzeniu robót ziemnych obowiązują ustalenia § 13 ust. 5.
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
10. Na terenie dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla własnych potrzeb.
11. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń nieruchomości.

§ 35

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U2 na zabudowę usługową.**

2. Ustalenia jak w ust. 1 dotyczą terenu przy skrzyżowaniu ulic Portowej i Piastowskiej.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę usługową z przeznaczeniem wyłącznie na obsługę ruchu turystycznego.
4. Zmianie ulega sposób użytkowania obecnej stacji transformatorowej na funkcje jak w ust. 3, z jednoczesnym przeniesieniem stacji na teren oznaczony symbolem E, bezpośrednio przy terenie U2 i ZP2.
5. W zabudowie jak w ust. 1 dopuszcza się funkcje obsługi ruchu turystycznego w zakresie gastronomii, sprzedaży pamiątek i informacji turystycznej.
6. Dla terenów jak w ust.1 określa się następujące warunki szczegółowe:
 - 1/ maksimum zabudowy powierzchni działki-w obrysie istniejącego budynku, z adaptacją istniejącego tarasu i jego nadbudową w formie oszklonej werandy,
 - 2/ pozostała część działki biologicznie czynna,
 - 3/ obowiązująca linia zabudowy, zgodna z obrysem istniejącej zabudowy, zakaz rozbudowy z prawem modernizacji architektury budynku i tarasu.
 - 4/ wysokość zabudowy 3 kondygnacje w tym poddasze , maksymalna wysokość do kalenicy dachu, jak w stanie istniejącym,
 - 5/ dach wysoki, jak w stanie istniejącym,
7. Dojazd do zabudowy od strony ulicy Portowej wyłącznie dla dostawy towarów, bez prawa parkowania.
8. Wszelkie działania związane z modernizacją obiektu powinny podnieść jakość zastosowanych rozwiązań architektonicznych, stosowanie materiałów nowoczesnych w powiązaniu z tradycyjnymi typu cegła, drewno.
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii, należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

§ 36

1. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U3 na zabudowę usługową.**
2. Ustalenia dotyczą terenu Bramy Garncarskiej przy ul. 17-go Marca.
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę.
4. Istniejący budynek znajduje się w rejestrze zabytków, zatem obowiązują ustalenia § 13 ust. 1, 2, 3 – uzgodnienia i decyzje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Ustala się przeznaczenie budynku na cele usługowe-sklep z pamiątkami, bursztyn, centrum informacji turystycznej. Dopuszcza się funkcję gastronomiczne typu kawiarnia, herbaciarnia.
6. Obiekt nie podlega rozbudowie.
7. Dojazd do terenu od strony parkingu KUP2.
8. Należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, w zależności od charakteru użytkowania.
9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz energii cieplnej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

ROZDZIAŁ 3 STREFA ZIELENI I WÓD

§ 37

1. **Strefę zieleni i wód** tworzą następujące tereny :
 - 1/ ZP – tereny zieleni parkowej,
 - 2/ WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 38 do 43.

§ 38

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP 1 na tereny zieleni parkowej.**
2. Adaptuje się istniejący Plac Narutowicza, zmieniając jego kształt w celu usprawnienia

- funkcjonowania obszaru i dostosowania do aktualnych potrzeb.
3. Obowiązuje opracowanie projektu parku w powiązaniu z terenami KUP1, MU1 z adaptacją istniejącego starodrzewia.
 4. Przy projektowaniu zieleni parkowej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
 5. Tereny zieleni parkowej mogą być w uzasadnionych przypadkach wykorzystane na prowadzenie infrastruktury technicznej.
 6. Na terenie jak w ust.1 dopuszcza się na powierzchni 30% lokalizację parterowego obiektu gastronomicznego – w oparciu o szczegółową inwentaryzację zieleni, koncepcję zagospodarowania terenu z utrzymaniem funkcji parku w powiązaniu z terenem CPM i KDp1. Architektura obiektów wystudiowana, wiążąca nowoczesność z historią miejsca, stosowanie materiałów nowoczesnych w połączeniu z tradycyjnymi typu cegła, drewno.
 7. Podane w ust.6 powierzchnia 30% dotyczy powierzchni zabudowy, placów tarasów i podjazdu który należy wykonać od strony parkingu KUP1.

§ 39

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP 2 na tereny zieleni parkowej.**
2. Teren jak w ust.1 dotyczy obszaru w rejonie Kanału Juranda oraz terenów parkowych przy ulicach Piastowska, Portowa, Kościuszki i Piłsudskiego.
3. Wzdłuż Kanału Juranda przebiega korytarz ekologiczny oraz strefa ochrony krajobrazu, obowiązują ustalenia § 13 i § 14.
4. Wszelkie działania muszą być uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.
5. Należy doprowadzić do podniesienia jakości terenów i stworzenia przedpola dla miejskiego forum.
6. Zielen parkową należy projektować stosownie do funkcji.
7. Przy projektowaniu zieleni parkowej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.

§ 40

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP3 na tereny zieleni parkowej.**
2. Teren jak w ust.1 dotyczy obszaru byłego cmentarza oraz otoczenia MW i KUP2.
3. Dopuszcza się urządzenia małej architektury. Należy opracować sposób informacji o historycznej funkcji cmentarza.
4. Zielen parkową należy projektować stosownie do funkcji z adaptacją istniejącego starodrzewia.
5. Przy projektowaniu zieleni parkowej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.

§ 41

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP 4 na tereny zieleni parkowej.**
2. Adaptuje się istniejące zadrzewienie ze wskazaniem na jego uzupełnienie wraz z zielenią niską.
3. Na terenie należy zlokalizować płytę pamiątkową odkrytego w trakcie prac masowego grobu. Propozycję lokalizacji płyty wskazano na rysunku planu.
4. Przy projektowaniu zieleni parkowej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
5. Tereny zieleni parkowej mogą być w uzasadnionych przypadkach wykorzystane na prowadzenie infrastruktury technicznej.

§ 42

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP 5 na tereny zieleni parkowej.**
2. Teren jak w ust.1 dotyczy obszaru w rejonie dawnych murów i baszt obronnych.
3. Wzdłuż terenu UF2 należy zrealizować urządzone ścieżki z wyeksponowaniem dawnych murów obronnych, które zgodnie z ustaleniami § 13 ust.13 podlegają odtworzeniu.
4. Wszelkie działania podlegają uzgodnieniom z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Zielen parkową należy projektować stosownie do funkcji.
6. Przy projektowaniu zieleni parkowej wyklucza się gatunki powodujące stany alergiczne.
7. Budynek historyczny zlokalizowany w linii murów należy zaadaptować na cele usług turystycznych lub małej gastronomii, w oparciu o studium konserwatorsko-programowe rekonstrukcji murów.
8. Wzdłuż ciągu pieszego ustala się wydłużoną płaszczyznę wodną, oznaczoną symbolem W, dla

upamiętnienia historycznej fosy murów miejskich.

§ 43

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody powierzchniowe śródlądowe.**
2. Teren jak w ust.1 dotyczy Kanalu Juranda.
3. Ustala się obowiązek działań na rzecz uzyskania minimum II klasy czystości wody, poprzez likwidację odpływów wód zanieczyszczonych i realizację separatorów na kanałach deszczowych.
4. Na całej długości kanału ustanowiono ciąg ekologiczny oraz strefę ochrony krajobrazu zgodnie z § 13 ust.8 i § 14.
5. Wszelkie działania muszą być opiniowane przez właściwego konserwatora zabytków.
6. Wprowadza się zakaz realizacji podwieszanych sieci infrastruktury poza kładkami określonymi na rysunku.
7. Dopuszcza się zmianę przebiegu kanału dla potrzeb przebudowy drogi. Możliwość zmiany przebiegu kanału określa § 14.

ROZDZIAŁ 4 STREFA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 44

1. **Strefę przestrzeni publicznych** tworzą następujące tereny :
1/ CPM – tereny centralnego placu miejskiego,
2/ PP - tereny placów publicznych,
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 45 do 46.

§ 45

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem CPM na centralny plac miejski.**
2. Teren jak w ust.1 dotyczy obszaru u zbiegu ulic Kościuszki, Piastowskiej i Piłsudskiego.
3. Adaptuje się istniejący układ placu wraz z akcentem wodnym.
4. Teren pełnić będzie funkcje dla zbiórek i odpoczynku grup turystycznych.
5. Obowiązuje zakaz zabudowy stałej i tymczasowej
6. Dopuszcza się realizację elementów małej architektury.
7. Modernizacje i przebudowy placu powinny być utrzymane w wysokiej jakości materiałów

§ 46

1. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem PP na place publiczne.**
2. Teren jak w ust.1 dotyczy obszaru przy ulicach Piastowskiej i Piłsudskiego.
3. Terenu placów publicznych powinny wyróżniać się wysoką jakością użytych materiałów oraz elementami małej architektury.
4. Dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów usługowych, jako obiekty parterowe nie związane na stałe z gruntem
5. Modernizacje i przebudowy placu powinny być utrzymane w wysokiej jakości materiałów
6. W obrębie ciągu przy ul. Piłsudskiego określa się lokalizację terenu na zespół separatorów kanalizacji deszczowej, który należy wkomponować w plac publiczny i osłonić elementami małej architektury i zieleni.

DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 47

Uchyla się ważność miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego rejonu Centrum uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Malborku Nr XIV/106/2007 z dnia 14 września 2007, ogłoszoną w Dz. U. Województwa Pomorskiego Nr 159 poz. 3002 z 03.12.2007 w części dotyczącej terenu objętego niniejszym

planem.

§ 48

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

§ 49

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 2004 r., Nr 178, poz. 1841/ ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

- 1/ W grupie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego:
 - MW – zabudowa wielorodzinna.
- 2/ W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:
 - MU – zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
- 3/ Pozostałe grupy wg Rozporządzenia nie występują.

§ 50

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 51

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Dla celów publikacji jak w ust.1 rysunek planu, stanowiący załącznik nr1 do niniejszej uchwały pomniejsza się do formatu A3
3. W postępowaniu realizacyjnym obowiązuje rysunek planu jak w §2 ust.1 pkt.1.

Przewodniczący
Rady Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

UZASADNIENIE

Zmiana fragmentu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum” w Malborku, została przygotowana na podstawie uchwały Rady Miasta Malborka nr XXXIV/309/2009 z dnia 26 lutego 2009 r. o przystąpieniu do jego opracowania.

Plan wykonano w granicach oraz w zakresie określonym w wyżej wymienionej Uchwale.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. przeprowadzono wymaganą procedurę poprzez publiczne ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania planu, rozpatrzenie wniosków, uzgodnienie i opiniowanie oraz wyłożenie do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag, o czym informuje załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

W trakcie prac nad planem zostały wykonane następujące opracowania stanowiące uzasadnienie podjętych ustaleń, które stanowić będą materiały wspomagające proces jego realizacji :

- analiza uwarunkowań,
- ekofizjografia,
- studium w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacji i gazu,
- studium w zakresie elektroenergetyki,
- studium w zakresie komunikacji,
- prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu,
- prognoza skutków finansowych uchwalenia planu.

Projekt planu był opiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Główny projektant planu dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann status twórcy nr 874/86, uprawnienia budowlane nr 82/70/OL, uprawnienia urbanistyczne nr 537/88 jest członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów, nr wpisu: *G-079/2002* – spełniając wymóg formalny określony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan tworzy podstawy do zmian jakościowych w zakresie ładu przestrzennego dla dzielnicy Centrum, porządkuje tereny istniejącej zabudowy i określa nowe z uwzględnieniem obszarów stanowiących własność Miasta.

Efektem funkcjonowania planu będzie stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju oraz ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi, interesem publicznym i prawny ma także ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego.

Powyższe informacje uzasadniają wniesienie uchwały pod obrady Rady Miasta Malborka z wnioskiem o jej przyjęcie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Malbork rejon Centrum.

1. **M.P.Z.P. miasta Malbork rejon centrum wyłożony było do publicznego wglądu w terminie od 14 grudnia 2009 do 4 stycznia 2010 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Malborku.**
2. **Termin składania uwag zgodnie z art.17 pkt 11 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku /Dz.U. Nr 80 poz. 717/ minął w dniu 18 stycznia 2010 roku**
3. **W ustawowym terminie złożono następujące uwagi do planu, w trakcie dyskusji publicznej:**

- **uwaga nr 1**, zgłaszający Andrzej Bielawski
- treść uwagi: korekta obowiązującej linii zabudowy dla frontu budynku, aby cofnięcie w stosunku do głównej bryły wynosiło ok.60 cm.
- **uwaga nr 2**, zgłaszający Mariusz Kałucki
- treść uwagi: wprowadzenie w tekście planu zapisów dotyczących jednostki bilansowej U1 dla funkcji hotelowej.

Rozstrzygnięcie

Uwaga nr 1

- uwzględniono, /korekta na rysunku planu/

Uwaga nr 2

- uwzględniono, /korekta tekstu § 34/

4. **W terminie do zgłaszania uwag po wyłożeniu wpłynęła następująca uwaga:**

- **uwaga nr 3**, zgłaszający "Moda Media" Sp. z o.o., pismo z datą 13.01.2010, wpłynęło 15.01.2010 r.

- treść uwagi: wnosi się o zmiany następujących części tekstu planu, dotyczącej terenu oznaczonego symbolem MU1:

- ust.3 – podkreślenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy,
- ust.4 – skreślenie części tekstu: "z wykluczeniem funkcji powodujących zwiększony ruch samochodów osobowych oraz wymagających dostaw towarów samochodami powyżej 5 ton",
- ust.5 – ponowiona uwaga jak do ust.3,
- ust.6 – całkowicie pominięto w propozycji korekty tekstu, co wskazuje na korzystanie z niewłaściwej wersji tekstu,
- ust.7 - /w uwadze ust.6/ propozycja ustalenia ciągłego ruchu na drodze KDD od ronda przy ul. Portowej do ul. Wareckiej,
- ust.9 - /w uwadze ust.8/ propozycja zmniejszenia ilości miejsc postojowych na 100 m² powierzchni usług z 3 na 2 miejsca oraz 1 miejsce na dwa pokoje hotelowe oraz dopisanie tekstu: "Dopuszcza się nadto odtworzenie miejsc parkingowych w innym miejscu, także poza granicami opracowania planu."

Jednocześnie wnosi się o możliwość całkowitej zabudowy posiadanej działki po jej granicach.

Rozstrzygnięcie

- ad. ust.3 – nieuwzględnia się, ponieważ o nowej zabudowie rozstrzyga ust.6 tekstu planu,
- ad. ust.4 – nie uwzględnia się, ponieważ sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niepozwala na takie rozwiązanie,
- ad. ust.5 – nieuwzględnia się, jak w odniesieniu do ust.3,
- ad. ust.6 – dla poprawy tekstu wprowadza się następujące zmiany:
 - pkt. 3 – “maksymalny wskaźnik intensywności netto 2,2”,
 - pkt. 6 – “forma dachu w nawiązaniu do charakteru zabytkowego budynku w sąsiedztwie przy ul. Kościuszki 54”,
- ad. ust.7 – nieuwzględniono w zakresie ruchu ciągłego, dla ułatwienia dowozu towarów oraz dojazdu do podziemnego parkingu, wprowadzono następującą zmianę § 16 ust.3 pkt.5 – “KDp4- ciągi ruchu pieszego, szerokość pasa 6m, z dopuszczeniem dojazdu dla zaopatrzenia oraz lokalizacji wjazdu do parkingu podziemnego przy zapewnieniu przejścia pieszego”
- ad. ust.9 – uwzględniono w całości wprowadzając stosowne zmiany tekstu planu /§31 ust.9/.
- **propozycję zabudowy posiadanej działki po jej granicach** – nie uwzględniono – jako sprzecznej z wnioskiem firmy “Moda-Media” Sp. z o.o. z dnia 5 maja 2009r, do którego dołączono koncepcję zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MU1. Koncepcja ta została uwzględniona w planie.

5. Rada Miasta Malborka rozstrzygnięcia jak w pkt. 3 i 4 akceptuje.

Przewodniczący
Rady Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, w stosunku do terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, rejon Centrum.

1. Szczególne zadania.

Do zadań podstawowych w obszarze opracowania planu należy :

- doskonalenie podstawowego układu drogowego obejmującego modernizację istniejących ulic oraz budowę nowoprojektowanych odcinków ciągów pieszo-jezdných,
- rozbudowa systemu sieci infrastruktury technicznej,

2. Rozstrzygnięcie.

- 1) Modernizacja podstawowego układu komunikacyjnego i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej jest elementem niezbędnym do zainwestowania terenów stanowiących przedpole Zamku Malborskiego,
- 2) budowę projektowanych ciągów pieszo-jezdných uznaje się za zadanie priorytetowe zmierzające do stworzenia podstawowego ciągu komunikacyjnego prowadzącego do Zamku Malborskiego,
- 3) koszty budowy dróg i uzbrojenia terenu należy włączyć do wieloletniego programu zadań inwestycyjnych w ramach budżetu miasta z jednoczesnym podjęciem działań na rzecz pozyskania środków pomocowych na realizację w.w. inwestycji,
- 4) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie pasów drogowych wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) uznaje się realizację zadań w obszarze planu za szczególnie uzasadnioną gospodarczo jako działanie na rzecz aktywizacji miasta,

Przewodniczący
Rady Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski