



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 2 września 2015 r.

Poz. 2759

### UCHWAŁA NR IX/80/2015 RADY MIASTA MALBORK

z dnia 30 czerwca 2015 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części m. Malborka, przy kanale Ulgi  
Na podstawie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z późniejszymi zmianami oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 z późn. zm.) oraz uchwały Nr 133/XVI/03 Rady Miasta Malborka z dnia 30.12.2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części m. Malborka, przy kanale Ulgi, uchwały nr XIX/209/12 Rady Miasta Malborka z dnia 21.05.2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 133/XVI/03 Rady Miasta Malborka z dnia 30.12.2003 r. w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Malborka uchwalonego Uchwałą VIII/65/2015 Rady Miasta Malborka z dnia 8.05.2015 r.:

### RADA MIASTA MALBORKA

na wniosek Burmistrza miasta Malborka

uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1.

#### Ustalenia podstawowe

**§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, uchwalonego Uchwałą Nr VII/65/2015 Rady Miejskiej w Malborku z dnia 08 maja 2015 r.**

**§ 2.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części m. Malborka, przy kanale Ulgi

1. W granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni 63,87 ha, położonego w południowej części miasta, ograniczonego ulicami:

- od wschodu ul. M. Konopnickiej,
- od zachodu ul. Jagiellońską,
- od południa ulicami Dąbrówki i Zakopiańską,
- od północy ul. Targową.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi:

- 1) *Załącznik nr 1* – rysunek planu w skali 1: 2000 obowiązujący w zakresie określonym w uchwale i na załączniku graficznym uchwały.
- 2) *Załącznik nr 2* – rozpatrzenie przez Radę Miejską uwag wniesionych do projektu podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu.
- 3) *Załącznik nr 3* – sposób realizacji zadań zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

### § 3. 1. Wyjaśnienie określeń użytych w treści ustaleń planu.

- 1) Akcent architektoniczny - należy przez to rozumieć budynek lub element architektoniczny budynku wyróżniający obiekt wśród istniejącej zabudowy, który koncentruje uwagę przechodniów w danym obszarze. Zadaniem akcentu architektonicznego jest wyróżnienie budynku, tworzenie charakterystycznego miejsca w mieście celem ułatwienia orientacji w terenie;
- 2) **Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych niniejszym planem;
- 3) Linia zabudowy:
  - a) ustalona – należy przez to rozumieć linię, na której powinna być ustawiona jedna ściana budynku, lub dłuższa jej część; linia ta dotyczy wyłącznie budynku realizowanego w ramach funkcji głównej,
  - b) nieprzekraczalna – należy przez to rozumieć linię, która wraz z liniami wynikającymi z przepisów odrębnych wyznacza obszar dla lokalizacji budynku;
  - c) linie zabudowy dotyczą tylko budynków, nie dotyczą sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, podjazdów, pochylni i małej architektury;
  - d)
- 4) Modernizacja – należy przez to rozumieć przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, dobudowę, zmianę użytkowania oraz wymianę lub zmianę trasy istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
- 5) Określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, to znaczy:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy,
  - c) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz min. ilość miejsc dla niepełnosprawnych na tzw. „kartę” ,
  - d) linie zabudowy i gabaryty budynku;
- 6) **Plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 2 ust.1 uchwały;
- 7) Poziom terenu – należy przez to rozumieć poziom terenu naturalnego lub sztucznie podniesionego, który wynika z projektu zagospodarowania terenu;
- 8) Przepisy odrębne – należy przez to rozumieć inne przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, prawa wodnego, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 9) Przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć taką funkcję, która obejmuje minimum 60% powierzchni całkowitej obiektów i minimum 60% powierzchni terenu;
- 10) Przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć taką funkcję, która nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu i obejmuje nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej obiektów i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 11) **Rysunek planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:2000;

- 12) **Teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
  - 13) **Uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 14) **Ustawa** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 z późn. zm.);
  - 15) **Usługi** – należy przez to rozumieć:
    - a) usługi dla konsumentów: materialne, handel i naprawy, hotele i restauracje, transport pasażerski i łączność, usługi osobiste, działalność komunalna,
    - b) niematerialne: edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, działalność związana z rekreacją, kulturą i sportem,
    - c) usługi dla producentów i biznesu: pośrednictwo finansowe, obsługa nieruchomości, informatyka i działalność pokrewna, prowadzenie prac badawczo-rozwojowych, pozostała działalność związana z prowadzeniem biznesu,
    - d) usługi ogólnospołeczne: administracja publiczna, działalność organizacji członkowskich.
  - 16) **Usługi uciążliwe** – rozumie się przez to taką działalność gospodarczą, dla której przepisy odrębne nakazują opracowanie raportu oddziaływania na środowisko.
2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale znajdują się we właściwych przepisach odrębnych.

#### **§ 4. 1. Regulacje zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:**

- 1) **Ustalenie przeznaczenia terenu.**
- 2) **Ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**
- 3) **Ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**
- 4) Określenie obiektów i terenów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochronie dóbr kultury współczesnej.
- 5) Określenie zasad i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) **Określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania.**
- 7) **Określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**
- 8) Tereny wskazane do przeprowadzenia procedury scalania i podziałów.
- 9) Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów **komunikacji i infrastruktury technicznej.**
- 10) Ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach planu nie występują:

- 1) **Obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;**
- 2) **Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;**
- 3) **Tereny górnicze;**
- 4) Tereny szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) Tereny przeznaczone pod handel wielkopowierzchniowy.

#### **§ 5. Funkcja terenu dla obszaru objętego planem:**

1. **Teren zabudowy usługowej** – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
2. **Teren usług oświaty** – oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.

3. **Teren zabudowy usługowej o przewadze usług handlowych – oznaczony na rysunku planu symbolem UH.**
4. **Teren zabudowy usług gastronomicznych – oznaczony na rysunku planu symbolem UG.**
5. **Terenzabudowy usługowej łączonej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – oznaczony na rysunku planu symbolem UMW**
6. **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej łączonej z funkcją usługową – oznaczony na rysunku planu symbolem MWU.**
7. **Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem MW.**
8. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej łączonej z zabudową usługową– oznaczony na rysunku planu symbolem MNU.**
9. **Teren zabudowy usługowej łączonej z funkcją mieszkaniową– oznaczony na rysunku planu symbolem UM.**
10. **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– oznaczony na rysunku planu symbolem MN.**
11. **Teren rekreacji i wypoczynku– oznaczony na rysunku planu symbolem UR/M.**
12. **Teren przeznaczony pod zieleń i rekreację– oznaczony na rysunku planu symbolem Z/R.**
13. **Teren zieleni niskiej – oznaczony na rysunku planu symbolem Zn.**
14. **Teren przeznaczony pod zieleń urządzoną – oznaczony na rysunku planu symbolem ZU.**
15. **Teren ogrodów działkowych – oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD.**
16. **Kanał Ulgi wraz z zielenią towarzyszącą– oznaczony na rysunku planu symbolem WS/ZU.**
17. **Wody powierzchniowe– oznaczony na rysunku planu symbolem WS.**
18. **Teren elektrowni wodnej łączony z usługami- oznaczony na rysunku planu symbolem PE,U.**
19. **Parkingi – oznaczone na rysunku planu symbolem KP.**
20. **Teren infrastruktury technicznej - oznaczony na rysunku planu symbolem G –gaz, E – energetyka.**
21. **Teren przeznaczony pod komunikację – drogi przeznaczone dla ruchu samochodowego i pieszego – oznaczony na rysunku planu symbolem KD... (G –klasy głównej, Z – klasy zbiorczej, D – klasy dojazdowej, L – klasy lokalnej, W – drogi wewnętrzne, X – drogi pieszo – jezdne), KR- drogi rowerowe, KX – drogi pieszce.**

**§ 6. Ustalenia dotyczące oznaczeń na rysunku planu, załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały:**

1. Skala rysunku planu określona w formie liczbowej i liniowej;
2. Granice obszaru objętego planem;
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
4. Linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
5. Oznaczenie terenu, składające się z liczby i liter, dla którego ustalono przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania;
6. Linie zabudowy ustalone i nieprzekraczalne;
7. Strefy ochrony konserwatorskiej ustalone planem;
8. Oznaczenia innych elementów zagospodarowania przestrzennego terenu, w tym elementów informacyjnych.

**§ 7. Informacje (dotyczące ustaleń w formie rozporządzeń i decyzji innych instytucji oraz ich projektów i postulatów) obowiązujące na obszarze planu, pokazane na rysunku planu.**

1. Budynek i obiekty objęte ochroną konserwatora zabytków.

2. Strefy konserwatorskiej ochrony zabytków wynikające z prawomocnych decyzji.
3. Strefy ochrony archeologicznej.

#### **§ 8. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

##### **1. Ochronie podlega układ dróg zewnętrznych otaczających teren.**

2. Ochronie podlegają wody powierzchniowe znajdujące się na terenie w postaci kanałów i rowów melioracyjnych.

3. Ochronie podlegają drzewa rosnące wzdłuż dróg.

##### **4. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:**

- 1) Układ projektowanych dróg publicznych wynikających ze „Studium ....” W tekście i na rysunku;
- 2) Wyznaczenie przestrzeni publicznej i ustalenie jej zagospodarowania;
- 3) Podział terenu na funkcje oraz ustalenie rodzaju zabudowy;
- 4) Parametry zabudowy projektowanej w ramach ustalonej funkcji;
- 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych wydzielonych terenów;
- 6) Wskaźniki intensywności zabudowy.

##### **5. Ustalenia w zakresie nośników reklamowych.**

- 1) Dopuszcza się umieszczanie szyldów reklamowych tylko na tych budynkach, w których lokalizowane są usługi lub inna działalność gospodarcza dopuszczona planem;
- 2) Łączna powierzchnia nośników reklamowych na budynku nie może zajmować więcej niż 15% powierzchni elewacji budynku;
- 3) Maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego 2,0 m<sup>2</sup>;
- 4) Szyldy w obrębie jednego budynku lub zespołu budynków umieszcza się według jednolitych reguł, dot. to formy, wielkości, długości wysięgnika, wysokości umiejscowienia, w sposób uwzględniający pionowe i poziome podziały elewacji oraz inne charakterystyczne cechy i detale architektoniczne nie powodując ich przesłaniania lub deformacji;
- 5) Zakaz umieszczania reklam wolnostojących, na ogrodzeniu, na budynku o wartościach kulturowych wyróżnionych w planie oraz na terenach objętych strefą ochrony konserwatorskiej i strefy konserwatorskiej ochrony ekspozycji budynku młyna (poza informacją dotyczącą nazwy instytucji lub prowadzonej działalności mającej swą siedzibę w obiekcie i na obszarze, maksymalna powierzchnia szyldu – 1,0 m<sup>2</sup>).

6. Ustala się dopuszczalną niwelację terenu dla nowej zabudowy do wysokości poziomu jezdni istniejącej ulicy leżącej najbliższej przedmiotowego terenu.

#### **§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego.**

1. Zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o ochronie przyrody, ustawa o ochronie środowiska itp.) oraz ustaleniami planu zawartymi w części ogólnej i szczegółowej.

2. Zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi i o szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających lub mogących wymagać opracowania raportu zgodnie z przepisami odrębnymi), z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz d róg.

3. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu lub wód powierzchniowych.

#### **§ 10. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:**

1. W granicach planu znajdują się obiekty o dużej wartości historyczno – kulturowej, które wyróżnione zostały graficznie na rysunku planu. Do nich należą:

- a) obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego – Młyn Górny przy ulicy Konopnickiej 36 (d. Dzierżyńskiego 4), nr rej 59 (d. 39), decyzja z dnia 17.02.1956 r.
- b) Kanał Jagielloński wraz z otoczeniem – pozostałość po rzece Młynówce,

c) budynki objęte ochroną zabytków wyszczególnione w poniższej tabeli,

d) wybrane ogrodzenia terenów,

e) zabytkowe zespoły zieleni/grupy drzew/aleje. Wykaz obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej:

L. P	ULICA	RODZAJ OBIEKTU	WYKAZ	
			Obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (WEZ)	Propozycja wpisania do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)
1	Konopnickiej 36	Budynek nieużytkowany – budynek główny w zespole Młyna Piekarskiego, zwany też Młynem Górnym	+	+
2	Konopnickiej 38	Budynek gospodarczy w zespole Młyna Górnego – obecnie pełni funkcję baru gastronomicznego	+	+
3	Jagiellońska 78/82 Dz. Nr 28/12 obr. 13	Ogrodzenie przy Specjalnym Ośrodku Szkolno – Wychowawczym	+	+
4	Jagiellońska 94	Budynek trzykondygnacyjny w głębi - aula dawnego seminarium nauczycielskiego przy młodzieżowym ośrodku szkolno - wychowawczym	+	+
5	Jagiellońska 94	ogrodzenie młodzieżowego ośrodka szkolno - wychowawczego		+
6	Jagiellońska 94	park w zespole młodzieżowego ośrodka wychowawczego		+
7	ul. Jagiellońska 94, (nr dz. 180/4 185/11 obr. 14) - kępa drzew u zbiegu ulic Jagiellońskiej i Słowackiego.	kępa drzew u zbiegu ulic Jagiellońskiej i Słowackiego.		+
8	Miasto Malbork	Kanał Jagielloński	+	+
9	Dąbrówki 2, (Nr. Dz. 3/2 obr. 17)	dom mieszkalny, obecnie agroturystyka <i>JAZON</i>		+

1. 2. W granicach planu wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, które wyróżnione zostały graficznie na rysunku planu. Do niej należą:

a) strefa ochrony konserwatorskiej Kanału Jagiellońskiego,

b) strefa ochrony konserwatorskiej terenu Młyna Górnego wraz z dawnym budynkiem gospodarczym pokazana na rysunku planu.

c) pierzeja ul. Jagiellońskiej oznaczona na rysunku planu.

1) Na terenie objętym strefą konserwatorską Młyna Górnego obowiązuje:

a) utrzymanie historycznej zabudowy dotyczącej wykończenia elewacji budynków (ceglanej), podziałów architektonicznych, stolarki okiennej, utrzymanie rodzaju i pokrycia dachu,

b) dostosowanie nowej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej tego terenu, w tym nawiązanie do podziałów architektonicznych, wystroju elewacji zewnętrznej budynku młyna oraz do stolarki okiennej,

c) zastosowanie na nowych budynkach naturalnych materiałów takich jak cegła, drewno, tynk szlachetny.

2) Na terenie objętym strefą konserwatorską Kanału Jagiellońskiego obowiązuje:

a) budowa obiektów inżynierskich dotyczących odtworzenia elektrowni wodnej przy uwzględnieniu techniki nowoczesnej z zastosowaniem budowli wykonanych z kamienia, drewna, żelaza itp.

b) utrzymanie kanału w sprawności technicznej,

- c) **zakaz nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów inżynierskich hydrotechnicznych (ppkt. a),**
- d) **utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej.**

**3) Na terenie objętym strefą konserwatorską pierzei ul. Jagiellońskiej obowiązuje:**

- a) **utrzymanie historycznej zabudowy dotyczącej wykończenia elewacji budynków (ceglanej), podziałów architektonicznych, stolarki okiennej, utrzymanie rodzaju i pokrycia dachu,**
- b) **dostosowanie nowej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej tego terenu, w tym nawiązanie do podziałów architektonicznych, wystroju elewacji zewnętrznej budynku młyna oraz do stolarki okiennej,**
- c) **zastosowanie na nowych budynkach naturalnych materiałów takich jak cegła, drewno, tynk szlachetny.**

**3. Przy prowadzeniu prac budowlanych na budynkach i obiektach wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego, WEZ oraz GEZ oraz na terenie objętym strefą konserwatorską obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony zabytków i prawo budowlane.**

**4. Strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego młyna (wpisanego do rejestru zabytków woj. Pomorskiego). W strefie obowiązuje zachowanie widoku (nie przysłanianie budynkami, budowlami, ogrodzeniem) budynku młyna. W granicach strefy obowiązuje realizowanie form zieleni, z przewagą zieleni niskiej, w sposób nie zaburzający ekspozycję zabytkowego budynku młyna.**

**5. Obowiązuje ochrona zabytkowych zespołów zieleni/grup drzew/alei wskazanych na rysunku planu.**

**§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznej – oznaczone symbolem Z/R oraz ZU . Szczegółowe ustalenia zawiera § 28 (Z/R) i § 30 (ZU).

2. Dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o powierzchni nieprzekraczającej 2,0 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem terenu objętego ochroną konserwatorską ekspozycji zabytkowego budynku młyna.

3. Nie dopuszcza się nośników reklamowych w liniach rozgraniczających drogi publiczne.

4.

**§ 12. Tereny wskazane do przeprowadzenia procedury scalania i podziałów.** Na obszarze planu wyznaczono tereny będące własnością kilku właścicieli do przeprowadzenia procedury scalania i podziału na teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne oraz budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami. Na rysunku planu – załączniku nr 1 wskazano teren do scalenia wyróżnikiem graficznym. Szczegółowe przeznaczenie terenu zostało opisane w Rozdziale nr II, ustalenia szczegółowe.

**§ 13. Tereny wskazane do rewitalizacji**

1. Ustala się obszary wskazane do rewitalizacji, oznaczone graficznie na rysunku planu, do nich należą:

- 1) Teren oznaczony symbolem 1.UO – teren usług oświaty;
- 2) Teren oznaczony symbolem 2.UO – teren usług oświaty;
- 3) Teren oznaczony symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) Teren oznaczony symbolem 1.UM – teren zabudowy usługowej łączonej z funkcją mieszkaniową;
- 5) Teren oznaczony symbolem 1.WS – teren wód powierzchniowych;
- 6) Teren oznaczony symbolem 1.WS/ZU, 2.WS/ZU – teren Kanału Ulgi wraz z zielenią towarzyszącą;
- 7) Teren oznaczony symbolem 2.U, 3.U – teren zabudowy usług;
- 8) Teren oznaczony symbolem 1.PE,U – teren elektrowni wodnej łączonej z usługami;
- 9) Teren oznaczony symbolem 1.UG – teren zabudowy usług gastronomicznych;
- 10) Teren oznaczony symbolem 1.ZU, 5.ZU – teren przeznaczony pod zieleni urządzoną;
- 11) Teren oznaczony symbolem 1.KDD – teren drogi klasy dojazdowej.

#### 1. 2. Rewitalizacja winna objąć:

- 1) Odnowę i rehabilitację istniejącej zabudowy wpisanej do wojewódzkiej ewidencji zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz budynków i obiektów wskazanych do ochrony w ustaleniach w uchwale i na rysunku planu;
- 2) Modernizację i odnowę budynków istniejących, nieobjętych ochroną konserwatorską polegającą na dostosowaniu jej wyglądu do zabudowy zabytkowej, w tym odbudowę budynków do ich pierwotnego wyglądu;
- 3) Dostosowanie budynków do wymogów zgodnie z ustawą prawo budowlane (w tym: budowę podjazdów i wind dla niepełnosprawnych);
- 4) Modernizację obiektów i urządzeń sportowych oraz budowę nowych zgodnie z obecnymi wymogami i potrzebami np. zespół basenów;
- 5) Modernizację istniejącej sieci i linii infrastruktury technicznej dla sprawnego funkcjonowania;
- 6) Budowę nowej sieci infrastruktury technicznej szczególnie sieci kanalizacji sanitarnej i sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) Modernizację dróg publicznych, budowę chodników i ścieżek rowerowych;
- 8) Modernizację i uzupełnienie ogrodzeń szczególnie od strony dróg publicznych.

#### **§ 14. Ustalenia dotyczące komunikacji.**

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o istniejące drogi publiczne - ul. Jagiellońską, Zakopiańską, Konopnicką i Dąbrówki klasy lokalnej (KDL), ul. Targową klasy dojazdowej (KDD) oraz o projektowane drogi publiczne klasy głównej (KDG), klasy zbiorczej (KDZ) i klasy dojazdowej (KDD), a także drogi wewnętrzne (KDW) projektowane w ramach wyznaczonej funkcji, drogi pieszo – jezdne (KDX), drogi rowerowe (KR). Wszystkie wyżej wymienione drogi, oznaczone są na rysunku planu, załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

2. Dla nowej zabudowy ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:

- 1) dla handlu - 2 miejsca na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i jedno na „kartę”, lecz nie mniej niż 2 miejsca na sklep;
- 2) dla usług innych niż handel - 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na działalność gospodarczą oraz minimum niż jedno miejsce „na kartę”;
- 3) dla usług oświaty min. 1 miejsce na 1 zatrudnionego plus dwa miejsca „na kartę”;
- 4) dla mieszkań:
  - a) w zabudowie wielorodzinnej - 1 miejsce na mieszkanie oraz na 10 miejsc postojowych - jedno miejsce „na kartę”,
  - b) jednorodzinnej - 1 miejsce na jedno mieszkanie nie licząc miejsca w garażu,
  - c) w lokalach mieszkaniowych realizowanych w zabudowie usługowej – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,
  - d) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i lokalach mieszkalnych - miejsca „na kartę” wg potrzeb;
- 5) dla zamieszkania zbiorowego (hotele) – 1 miejsce na 3 pokoje.
- 6) jeżeli wynika to ze specyfiki usług lub komfortu zabudowy wielorodzinnej należy zwiększyć na etapie realizacji ilość miejsc postojowych.

**§ 15. 1.** Obszar objęty granicami planu wyposażony będzie w systemy infrastruktury technicznej, które znajdują się w granicach planu oraz poza obszarem planu w ulicach bezpośrednio z nim sąsiadującymi. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:

- 1) elektroenergetycznej,
- 2) wodociągowej,



- 3) kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,
- 4) infrastruktury komunikacji medialnej, w tym światłowodów i sieci telefonicznej,
- 5) ciepłowniczej,
- 6) gazowniczej.

2. Adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej niekolidujące z przeznaczeniem terenu i dopuszcza się ich modernizację.

3. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, w tym budowli i urządzeń z nimi związanych dopuszczona jest na całym obszarze planu z zachowaniem przepisów odrębnych.

4. Nakazuje się przyłączenie budynków do miejskiej sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej.

5. Postuluje się ogrzewanie budynków wielorodzinnych z centralnej sieci miejskiej.

6. Postuluje się ogrzewanie budynków mieszkalnych i usługowych z centralnej sieci miejskiej lub ogrzewanie indywidualne realizowane na własnej posesji z wykorzystaniem proekologicznych systemów grzewczych, jak np. elektryczne, gazowe, baterie słoneczne itp.

7. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych (placów, zorganizowanych parkingów, ciągów komunikacyjnych itp.) do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Wody opadowe i roztopowe na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów usług rekreacji i wypoczynku oraz terenów ogrodów działkowych zagospodarować na terenie własnej działki.

9. Urządzenia infrastruktury technicznej takie jak urządzenia elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, światłowodowe, itd. należy lokalizować w zależności od potrzeb na obszarze planu.

10. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach i przyjętą polityką miasta w tym zakresie) w miejscach wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu. Segregacja, wywóz oraz utylizacja odpadów następować będzie zgodnie z obowiązującym na terenie miasta ustaleniami.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.**

**§ 16. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U, w tym 1.U, 2.U, 3.U, 4.U - przeznaczony pod funkcję usługową, na terenie 3.U i 4.U realizacja usług publicznych i społecznych w ramach zadań własnych gminy. Powierzchnia: 3,89 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) budynki funkcji usługowej,
  - b) budynki gospodarcze,
  - c) budowle, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) podjazdy, chodniki, zieleń i urządzenia małej architektury,
- 2) Dopuszcza się realizację mieszkania związanego z funkcją główną.
- 3) Dopuszcza się umieszczanie na budynku reklamy o maks. pow. 2,0 m<sup>2</sup> każda, reklamujących usługi, siedziby biur, restauracje itd. funkcjonujące w budynku.
- 4) Na terenie 2.U dopuszcza się realizację budynków jednorodzinnych,

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązuje ochrona otoczenia i ekspozycji budynku Młyna Górnego, zgodnie ze strefą ochrony ekspozycji oznaczoną na rysunku planu;
- 2) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszące się do ścian parteru zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Brak naniesionych na rysunku linii zabudowy oznacza, że obowiązują na tym terenie przepisy odrębne;
- 4) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów budynku takich jak balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem itp.

5) Dla terenu oznaczonego symbolem 2.U zakaz makroniwelacji terenu, nasadzenia nowej zieleni należy realizować w sposób nie zaburzający ekspozycji zabytkowego budynku młyna.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - zgodnie z przepisami odrębnymi;

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1) Teren oznaczony symbolem 1.U objęty jest ochroną konserwatorską. Obowiązują ustalenia § 10, ust. 2, pkt 3;

2) Teren oznaczony symbolem 2.U objęty jest ochroną konserwatorską oraz w części znajduje się w strefie ochrony ekspozycji zabytkowego młyna (wpisanego do rejestru zabytków woj. Pomorskiego) . Obowiązują ustalenia § 10, ust. 2, pkt 1;

3) Na terenie oznaczonym symbolem 2.U oraz wzdłuż (ul. Konopnickiej) znajdują się drzewa podlegające ochronie konserwatorskiej, przy realizacji zabudowy obowiązuje ochrona przed zniszczeniem ich korzeni. Obowiązują ustalenia §10 ust. 5.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.** Teren przeznaczony pod usługi publiczne:

1) Dla 1.U – architektura dostosowana do zabudowy sąsiedniej , w elewacji budynku materiały tradycyjne takie jak tynki szlachetne, cegła; Podstawowe parametry budynku:

a) wysokość maks. 2 kondygnacje łącznie z poddaszem użytkowym, dopuszcza się kondygnację podziemną,

b) dach dwuspadowy kryty dachówką o nachyleniu podobnym jak na części mieszkalnej 2.MN,

c) kolorystyka elewacji pastelowa,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 60 %,

e) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,4 - 1,0,

f) powierzchnia biologicznie czynna min. 25 %.

2) Dla 2.U - architektura nawiązująca do architektury historycznej Malborka oraz obiektów o wartościach historyczno - kulturowych w otoczeniu, w elewacji budynku zastosować materiały tradycyjne takie jak cegła, tynki szlachetne lub/i drewno. Podstawowe parametry budynków:

a) wysokość – max. 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnację podziemną,

b) poziom posadzki parteru nie ustala się,

c) wysokość budynku do gzymsu – max. 4,7 m, do kalenicy 10,5 m npt.,

d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°; pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki;

e) powierzchnia biologicznie czynna min. 25 %,

f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,5 – 2,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 60 %.

3) Dla 3.U i 4.U - architektura nowoczesna, w elewacji budynku zastosować materiały nowoczesne typu szkło, aluminium itp. w powiązaniu z materiałami tradycyjnymi takimi jak tynki szlachetne, cegła, drewno; Podstawowe parametry budynku:

a) wysokość – maks. 4 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu,

b) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie ograniczając ich ilości,

c) poziom posadzki parteru maks. 1,20 m npt.,

d) maksymalna wysokość budynku do gzymsu – 10,5 m npt.,

e) maksymalna wysokość do gzymsu – 10,0 m npt, wysokość kalenicy dla dachu ostrego – max. 15,0 m npt.,

f) dach indywidualny dostosowany do architektury budynku, dopuszcza się dachy płaskie; pokrycia dachu nie ustala się,

g) powierzchnia biologicznie czynna min. 20 %,

h) wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 do 1,2.

#### **6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

1) Bezpośredni dostęp do terenu:

a) 1.U z ulicy Targowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD,

b) 2.U z ulicy Konopnickiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 05.KDL,

c) 3.U z ulicy Zakopiańskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 03.KDL i ul. Dąbrówki oznaczonej na rysunku planu symbolem 04.KDL,

d) 4.U z ulicy Dąbrówki oznaczonej na rysunku planu symbolem 04.KDL,

2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14, ust. 2) realizować w obrębie własnej działki.

#### **7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

1) Dopuszcza się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U:

a) minimalna powierzchnia działki 900 m<sup>2</sup>,

b) dostęp do drogi publicznej.

2) Dopuszcza się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U i 4.U:

a) minimalna powierzchnia działki 3000 m<sup>2</sup>,

b) dostęp do drogi publicznej.

#### **8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :**

1) Zakaz grodzenia terenu typowymi elementami betonowymi.

2) Zakaz lokalizacji budowli powyżej 15,0 m ponad poziom terenu.

3) Wskazana rewitalizacja terenu oznaczonego symbolem 1.U i 2.U. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.

4) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8 ust. 5.

#### **9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.

3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej.

4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu.

5) Ogrzewanie z sieci centralnego ogrzewania lub w zakresie własnym wykorzystując źródła niskoemisyjne.

6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej.

7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

#### **§ 17. 1. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UH - przeznaczony pod zabudowę usługową o przewadze usług handlowych, w tym 1.UH, 2.UH. Powierzchnia: 1,01 ha.**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

e) handel, usługi, gastronomia, biura itp.,

f) sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,

- g) podjazdy, chodniki,
- h) zieleń i urządzenia małej architektury.

- 2) Dopuszcza się 1 mieszkanie związane z funkcją główną.
- 3) Dopuszcza się umieszczanie reklam zgodnie z § 8 ust. 5.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszące się do ścian parteru zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów budynku takich jak balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem itp.

#### **3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;**

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie jest objęty strefą ochrony zabytków.

#### **5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Udział usług handlowych w stosunku do powierzchni całkowitej min. 70%. Powierzchnia mieszkania do 65 m<sup>2</sup>.
- 2) Architektura nowoczesna z elementami nawiązującymi do historii miejsca, w elewacji budynku zastosować materiały nowoczesne typu szkło, aluminium w powiązaniu z materiałami tradycyjnymi takimi jak cegła, tynki szlachetne lub/i drewno.
- 3) Podstawowe parametry budynku:
  - a) wysokość – maks. 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie ustalając ich ilości,
  - c) poziom posadzki parteru max. 0,6 m npt.,
  - d) wysokość budynku do gzymsu – max. 7,0 m npt,
  - e) dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu 22° - 35°, wysokość do kalenicy dachu – max. 11,0 m npt.; dopuszcza się dachy płaskie. Pokrycia dachu nie ustala się.
- 4) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 45 %.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,3 - 0,9.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna min. 25 %.

#### **6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy przyległej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02.1KDL, 01.2KDL i 03.1KDZ oraz ul. Zakopiańskiej (03.KDL).
- 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji (§14 ust. 2) realizować w obrębie terenu nadziemne lub podziemne.

#### **7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

- 1) Nie dopuszcza się podziału terenu 1.UH przed realizacją budynku.
- 2) Po realizacji całości budynku dopuszcza się sprzedaż poszczególnych pomieszczeń lub części wyodrębnionych z budynku zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Zakaz grodzenia terenu.
- 2) Zakaz lokalizacji budowli powyżej 15,0 m ponad poziom terenu.
- 3) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.

#### **9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej.
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu.
- 5) Ogrzewanie z sieci centralnego ogrzewania lub w zakresie własnym wykorzystując źródła niskoemisyjne.
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej.
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

**§ 18.1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UG – 1.UG przeznaczony pod budowę usług gastronomicznych. Powierzchnia: 0,22 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) budynki usługowe,
  - b) sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej, podjazdy, chodniki,
  - c) zieleń i urządzenia małej architektury;

2) Dopuszcza się mieszkanie związane z funkcją główną.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszące się do ścian parteru zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów budynku takich jak balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem itp.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - zgodnie z przepisami odrębnymi; Zachować istniejące na terenie historyczne nasadzenia podlegające ochronie konserwatorskiej.

#### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) Teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 10, ust. 2, pkt 1.
- 2) Na terenie 1.UG znajduje się budynek gospodarczy (oznaczony na rysunku planu), obecnie bar, wpisany do gminnej ewidencji zabytków (ul. Konopnickiej nr 38), obowiązuje zachowanie zabytkowej bryły i formy budynku, w tym kształtu dachu, konstrukcji ryglowej, historycznego charakteru elewacji wraz z rozmieszczeniem, wielkością i podziałami stolarki okiennej.
- 3) Prace budowlane, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.

#### **5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Budynek wpisany do Ewidencji Zabytków adaptowany do funkcji zgodnej z ustaleniami planu, dopuszcza się budowę budynków usługowych lub modernizację istniejącego budynku nie objętego ochroną zabytków.
- 2) Dla budynku objętego ochroną konserwatorską dopuszcza się realizację mieszkania w poddaszu . Dopuszcza się rozbudowę budynku na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna, gont.
- 3) Dla pozostałej zabudowy ustala się:
  - a) wysokość – maks. 2 kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym,
  - b) wysokość budynku do gzymsu 4,3 m npt oraz wysokość do kalenicy dachu 7,6 m npt,
  - c) dach kryty papą termozgrzewalną, gontem na dachach pulpitowych lub dachówką;
- 4) Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicy działki do 40 %;
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,2 - 0,8;
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna min. 30 %.

**6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy M. Konopnickiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 05.KDL;
- 2) Wzdłuż drogi 05.KDL znajdują się nasadzenia podlegające ochronie konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia §10 ust. 5;
- 3) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14 ust. 2) realizować w obrębie własnej działki.

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Dopuszcza się wydzielenie części terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :**

- 1) Zabudowa zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem.
- 2) Wskazana rewitalizacja terenu. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej.
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej.
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu.
- 5) Ogrzewanie z sieci centralnego ogrzewania lub w zakresie własnym wykorzystując źródła niskoemisyjne.
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej.
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

**§ 19. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UO - przeznaczony pod funkcję usług oświaty, w tym 1.UO i 2.UO. Powierzchnia: 4,60 ha.**

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem 1.UO - ośrodek wychowawczy ustala się:
  - a) budynki przeznaczone do realizacji funkcji głównej,
  - b) podjazdy, chodniki, parkingi, sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń, urządzenia małej architektury i urządzenia rekreacyjne,
  - d) place zabaw, boiska.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem 2.UO ustala się:
  - a) zespół budynków szkolnych,
  - b) obiekty i urządzenia sportowe, w tym zespół basenów,
  - c) podjazdy, chodniki, parkingi, sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń, urządzenia małej architektury i urządzenia rekreacyjne, place zabaw, boiska.
- 3) Dopuszcza się:
  - a) lokale mieszkalne w wydzielonym budynku położonym w części północnej kompleksu zabudowy oznaczonym symbolem 1.UO,
  - b) budowę nowych budynków pomocniczych związanych z funkcją główną,
  - c) umieszczenie reklamy na budynkach zgodnie z § 8, ust. 5.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszące się do ścian parteru zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** Teren 1.UO i 2.UO objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 10, ust. 2, pkt 3.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) Na terenie znajdują się budynki posiadające zachowane cechy historyczne i kulturowe, które proponowane są do ujęcia w Gminnej Ewidencji Zabytków. W tym:
  - a) brama wjazdowa na teren oznaczony symbolem 1.UO, dawny lazaret Garnizonowy, (ul. Jagiellońska 94) postulowana do zachowania obecnej formy muru poprzez: niedopuszczenie do jego przekształcenia (m.in. tynkowanie, malowanie, nadbudowywanie, rozbieranie itp.), wskazana odbudowa ogrodzenia, dopuszcza się tymczasowe przywieszanie tablic ogłoszeniowych, dotyczących działalności w budynku,
  - b) aula Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego, (dawne Seminarium Nauczycielskie) ujęta w gminnej ewidencji zabytków (ul. Jagiellońska 94) postulowana do zachowania obecnej formy budynku – nie dopuszcza się dobudowy piętra, zmiany bryły, kształtu dachu, ocieplenia elewacji i przekształcenia jej detali, zmiany osi i wymiarów okien jak i ich historycznych podziałów. Dopuszcza się okna połaciowe, panele, zmianę przeznaczenia budynku. Nie dopuścić do rozbudowy na terenie bezpośrednio otaczającym budynek (przesłonięcie obiektu),
  - c) budynek Młodzieżowego Ośrodka Wychowawczego, dawne Seminarium Nauczycielskie - ochronie podlega kształt i wielkość bryły, wielkość i podziały otworów okiennych oraz artykulacja fasady,
  - d) ogrodzenie terenu oznaczonego symbolem 2.UO, wskazuje się zachowanie obecnej formy muru poprzez niedopuszczenie do jego przekształcenia (m.in. tynkowanie, malowanie, nadbudowywanie, rozbieranie itd.).
  - e) Obowiązują ustalenia §10.
- 2) Na pozostałych nie wymienionych budynkach obowiązuje zachowanie istniejącego wyglądu architektonicznego, zastosowanie w elewacji budynku naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak cegła, tynk szlachetny; utrzymanie elewacji w jasnej, pastelowej kolorystyce.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Adaptuje się istniejącą zabudowę.
- 2) Dopuszcza się budowę nowych budynków i budowli, które charakterem i formą będą nawiązywały do zachowanej historycznej zabudowy na tym terenie.
- 3) Podstawowe parametry budynku:
  - a) wysokość – maks. cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne nie ustalając ich ilości,
  - b) poziomu posadzki parteru dostosować do poziomu parteru budynków istniejących,
  - c) maksymalna wysokość budynków najwyższego punktu dachu maks. – 16,5 m, do gzymsu maks. 15,0 m,
  - d) adaptuje się istniejące kształty dachów, dla nowych budynków obowiązują dachy płaskie, dwuspadowe lub inne wynikające z konstrukcji sklepienia, dla dachów dwuspadowych pokrycie dachówką ceramiczną o nachyleniu 35° – 40°, pokrycia dachów pozostałych nie ustala się,
  - e) dopuszcza się wbudowanie w budynkach dźwigów osobowych, których konstrukcja może wystawać ponad wysokość dachu ustaloną w ppkt. c;
- 4) Dopuszcza się modernizację istniejących budynków, w tym dostosowanie ich do wymogów zgodnych z ustawą prawo budowlane (np. budowa podjazdów, pochylni i wind dla niepełnosprawnych);
- 5) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5;
- 6) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 40 %;
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,5 - 2,0;
- 8) Powierzchnia biologicznie czynna min. 30 %.

**6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy Jagiellońskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDL oraz dla terenu 1.UO z ul. Targowej (1.KDD) i dla terenu 2.UO z ulicy 4.KDD;
- 2) Wzdłuż drogi KDL znajdują się nasadzenia podlegające ochronie konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia §10 ust.5;
- 3) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14 ust. 2) realizować w obrębie własnej działki.

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :**

- 1) Zabudowa zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 2) Wskazana rewitalizacja terenu. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 5) Ogrzewanie budynków - obowiązują ustalenia § 37, ust. 1, pkt 5;
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej;
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

**§ 20. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UMW, w tym 1.UMW - przeznaczony pod zabudowę usługową łączoną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Powierzchnia: 0,67 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) budynek usługowy z dopuszczeniem mieszkań,
  - b) wielorodzinny budynek mieszkalny,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) podjazdy, chodniki, zieleń i urządzenia małej architektury,
- 2) Dopuszcza się umieszczanie na budynku reklamy o maks. pow. 2,0 m<sup>2</sup> każda, reklamujących usługi, siedziby biur, restauracje itd. funkcjonujące w budynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :**

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszące się do ścian parteru zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów budynku takich jak balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem itp.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;**

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację. Nie ustala się udziału powierzchni zabudowy usługowej i mieszkaniowej w stosunku do terenu wyznaczonego w planie.



- 2) Dla nowych budynków i budynku modernizowanego architektura nowoczesna, w elewacji budynku zastosować materiały typu szkło, aluminium itp. w powiązaniu z materiałami tradycyjnymi takimi jak tynki szlachetne, cegła, drewno. Obowiązują:
  - a) wysokość – od 3 do 4 kondygnacji nadziemne,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków nie ograniczając ilości kondygnacji,
  - c) poziom posadzki parteru: dla istniejących budynków dostosować do stanu budynku, dla nowych - maks. 1,0 m npt,
  - d) wysokość budynku do gzymsu – max. 10,5 m npt,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – max. 15,0 m npt.,
  - f) zalecane dachy o nachyleniu 35° – 45° kryte dachówką ceramiczną, dopuszcza się dach indywidualny dostosowany do architektury budynku; dopuszcza się dachy płaskie.
- 3) Powierzchnia zabudowy maks. – 0,60 % całkowitej powierzchni działki.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna min. 20 % całkowitej powierzchni działki.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy 1,2 do 2,0.

#### **6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy Targowej oznaczonej na rysunku planu symbolem; kołowy -1.KDD, pieszy - 5.KDW i 2.KDX.
- 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14, ust. 2) realizować w obrębie własnej działki nadziemne lub podziemne.

#### **7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :**

- 1) Zakaz grodzenia terenu typowymi elementami betonowymi.
- 2) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.

#### **9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu;
- 5) Ogrzewanie budynków - obowiązują ustalenia § 37, ust. 1, pkt 5.
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej;
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

#### **§ 21. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MWU, w tym 1.MWU, 2.MWU, 3.MWU, 4.MWU i 5.MWU - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną łączoną z funkcją usługową. Powierzchnia: 3,03 ha.**

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MWU, 2.MWU, 3.MWU, 4.MWU, 5.MWU ustala się:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami niekolidującymi z zabudową mieszkaniową,
  - b) sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) podjazdy, chodniki, zieleń, małą architekturę oraz urządzenia rekreacyjne;

- 2) Dopuszcza się umieszczanie reklam na budynkach o max. powierzchni 2,0 m<sup>2</sup> reklamujących usługi, nazwę biur itd. funkcjonujących w budynku.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązują ustalone linie zabudowy na terenie oznaczonym 2. MWU i 3.MWU. Oznacza to, że budynki winny tworzyć pierzeje ustawione równoległe do ulicy, ściana zewnętrzna musi być ustawiona na ustalonej linii zabudowy z możliwością jej rozczłonkowania na wysunięte przed linię zabudowy części zgodnie z przepisami odrębnymi, lub cofnięcie poszczególnych części budynków przed linię zabudowy.
- 2) Na pozostałym terenie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz małej architektury;
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem 1.MWU, 4.MWU i 5.MWU obowiązuje wyróżnienie narożnika budynku, który będzie tworzył akcent architektoniczny (§ 3 ust.1, pkt1).

## **3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;**

- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Teren 2.MWU i 3.MWU objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 10, ust. 2, pkt 3.

## **5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Architektura nowoczesna z elementami nawiązującymi do historii miejsca, w elewacji budynku zastosować materiały nowoczesne typu szkło, aluminium itp. w powiązaniu z materiałami tradycyjnymi takimi jak cegła, tynki szlachetne, drewno; dla terenu 2.MWU i 3.MWU – architektura nowoczesna nawiązująca do formy, proporcji i charakteru historycznej zabudowy modernistycznej (znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie).
- 2) Podstawowe parametry budynków:
  - a) wysokość – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków nie ograniczając ilości kondygnacji,
  - c) poziom posadzki parteru maks. 1,0 m npt.,
  - d) wysokość budynku do gzymsu lub okapu – max. 10,0 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – maks. 15,0 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej – maks. 10,0 m.
- 3) Dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną (matową) w kolorze brązu lub czerwieni, dopuszcza się w dachu wystawki lub/i okna dachowe; dopuszcza się dachy wielospadowe, na 3.MWU tylko dwuspadowy, na 2.MWU dwuspadowy lub płaski.
- 4) Nachylenie dachu w granicach 35° – 45 °.
- 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 50 %.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna min. 30%.
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 1,2 - 2,0.

## **6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy Targowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD lub projektowanej 2.KDD, 4.KDD, 5.KDD (dalej ulicą KDW), a także z ul. Jagiellońskiej (01.KDL) i ul. Zakopiańskiej (02.KDL), 03.2KDZ, 03.1KDZ;
- 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14 ust. 2) realizować w obrębie własnej działki w poziomie terenu nadziemne lub podziemne.

## **7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

- 1) Dopuszcza się podział terenu na działki przeznaczone pod zabudowę nie mniejsze niż 0,15 ha;

2) Dopuszcza się po realizacji budynku sprzedaż poszczególnych pomieszczeń usługowych lub części wyodrębnionych z budynku zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Zakaz prowadzenia przedsięwzięć zawsze mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu,
- 5) Ogrzewanie budynków - obowiązują ustalenia § 37, ust. 1, pkt 5;
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej;
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

**§ 22. 1. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW, w tym 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW- przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Powierzchnia: 16,35 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - b) sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) parkingi, podjazdy, chodniki,
  - d) zielen, małą architekturę, urządzenia rekreacyjne;
- 2) Dopuszcza się:
  - a) usługi nieuciążliwe w parterach budynków,
  - b) umieszczenie szyldów reklamowych na budynkach o max. powierzchni 2,0 m<sup>2</sup>.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy, jak zaznaczono na rysunku planu;
- 2) Budynki, szczególnie zlokalizowane w sąsiedztwie przestrzeni publicznej (ulica) posiadać frontową elewację prestiżową podkreślona detalem architektonicznym.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Ustala się obowiązkowo nasadzenia zieleni izolacyjnej, na terenie oznaczonym symbolem 3.MW od strony drogi publicznej od strony zabudowy jednorodzinnej oraz na terenie 4.MW od strony drogi publicznej 03.2.KDZ, w formie szpaleru drzew i krzewów ozdobnych w 50% zimozielonych.
- 2) Ustala się wprowadzenie zieleni ozdobnej w postaci drzew i krzewów o powierzchni min. 30% w stosunku do ustalonej planem powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) Zgodnie z odrębnymi przepisami prawa.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej.

**5. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) Budynki mieszkalne wielorodzinne o architekturze nowoczesnej, w elewacji budynku zastosować materiały typu szkło, aluminium w powiązaniu z materiałami tradycyjnymi takimi jak tynki szlachetne i cegła;

**2) Podstawowe parametry budynku:**

- a) wysokość – maks. cztery kondygnacje nadziemne,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków nie ograniczając ilości kondygnacji,
  - c) poziom posadzki parteru, max. 1,2 m npt.,
  - d) szerokość elewacji frontowej do 16,0 m dla budynków na terenach oznaczonych symbolem 1.MW, na pozostałym terenie szerokości elewacji frontowej nie określa się,
  - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 35° - 45°, w dachach wystawki lub/i okna dachowe;
  - f) wysokość budynku do gzymsu lub okapu – max. 12,0 m,
  - g) wysokość budynku do najwyższego miejsca kalenicy dachu max. 16,0 m.
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy budynków w granicy działki 50 %.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 %.
- 5) Wskaźnik intensywności zabudowy do 2,0.

**6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu od ulicy Targowej lub Jagiellońskiej poprzez ulice oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD, 3.KDW, 3.KDD, 4.KDW, 2.KDW, 5.KDD, 01.2KDL, 02.1KDL, zgodnie z rysunkiem planu lub drogami wewnętrznymi realizowanymi wraz z zabudową;
- 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14 pkt 2) realizować w obrębie własnej działki (na parkingu w poziomie terenu lub/i w podziemiach budynku).

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

- 1) Dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki przy podziale terenu należy przestrzegać zasady:
  - a) minimalna powierzchnia działki 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) dostęp do drogi dojazdowej;
- 2) Dopuszcza się po realizacji poszczególnych budynków sprzedaż poszczególnych budynków lub lokali łącznie z udziałem powierzchni działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Niesprzeczne jest wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną np. trafostację, przepompownię ścieków itp.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy –**

- 1) Zabudowa zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem.
- 2) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu;
- 5) Ogrzewanie budynków - obowiązują ustalenia § 37, ust. 1, pkt 5;
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej;
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

**§ 23. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU, w tym 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną łączoną z zabudową usługową. Powierzchnia: 2,25 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) budynki wolnostojące mieszkalne jednorodzinne,
  - b) budynki usługowe lub gospodarcze przeznaczone do prowadzenia usług,
  - c) sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) podjazdy, chodniki,
  - e) zieleń, małą architekturę oraz urządzenia rekreacyjne.
- 2) Dopuszcza się umieszczanie reklam na budynku lub ogrodzeniu o max. powierzchni 2,0 m<sup>2</sup> reklamujące rodzaj usług funkcjonujących na terenie.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Uciążliwość wynikająca z prowadzenia działalności poza granicami działki nie może przekraczać norm przyjętych dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) Obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej od terenów usług oświatowych i terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną.

### **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Nie dotyczy.

### **5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i jeden budynek do prowadzenia funkcji usługowej lub jeden budynek o funkcji łączonej.
- 2) Udział powierzchni usługowej w stosunku do zabudowy całkowitej maks. 40%.
- 3) Podstawowe parametry budynków mieszkalnych:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie ustala się,
  - b) dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru maks. 1,0 m npt.,
  - d) wysokość budynku do gzymsu lub okapu – max. 4,7 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – max. 9,5 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej – max. 15,0 m,
  - g) dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną (matową) w kolorze brązu lub czerwieni, dopuszcza się w dachu wystawki lub/i okna dachowe;
  - h) nachylenie dachu w granicach 30° – 45°.
- 4) Podstawowe parametry budynków usługowych:
  - a) ilość kondygnacji nadziemnych – nie ustala się,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków nie ograniczając ilości kondygnacji,
  - c) poziom posadzki parteru nie ustala się,
  - d) wysokość budynku do gzymsu lub okapu – max. 4,0 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – max. 7,5 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej – max. 12,0 m,
  - g) dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną (matową) tak jak na budynku mieszkalnym, dopuszcza się w dachu wystawki lub/i okna dachowe; dopuszcza się dachy wielospadowe,

h) nachylenie dachu w granicach  $22^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ .

5) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 35 %.

6) Powierzchnia biologicznie czynna min. 30%.

7) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,15 – 0,6.

#### **6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy KDD połączonej z ul. Zakopiańską 02.KDL;

2) Wzdłuż drogi KDL znajdują się nasadzenia podlegające ochronie konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia §10 ust. 5;

3) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14, ust. 2) realizować w obrębie własnej działki nadziemne lub podziemne.

#### **7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

1) Minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>,

2) Granica w miarę prostopadła (z dopuszczalną odchyłką  $10^{\circ}$ ),

3) Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki jeżeli będzie wydzielona pod infrastrukturę techniczną, drogę wewnętrzną lub będzie ostatnią skrajną działką.

#### **8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) Zakaz prowadzenia przedsięwzięć zawsze mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.

#### **9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,

3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej,

4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce z placów utwardzonych narażonych zanieczyszczenia zgodnie z odrębnymi przepisami,

5) Ogrzewanie z sieci centralnego ogrzewania lub w zakresie własnym wykorzystując źródła niskoemisyjne,

6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej,

7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

#### **§ 24. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.UM - przeznaczony pod zabudowę usługową łączoną z funkcją mieszkaniową. Powierzchnia: 0,41 ha.**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

a) budynki przeznaczone do prowadzenia usług, budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze,

b) podjazdy, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń, małą architekturę oraz urządzenia rekreacyjne i zabawowe.

2) Dopuszcza się umieszczanie reklam na budynku lub ogrodzeniu o max. powierzchni 2,0 m<sup>2</sup> reklamującą rodzaj usług funkcjonujących na terenie.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) Uciążliwość wynikająca z prowadzenia działalności poza granicami działki nie może przekraczać norm przyjętych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) Obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej od terenów usług oświatowych i terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 10, ust. 2, pkt 3.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Adaptuje się istniejącą zabudowę i jej utrzymanie w stanie dobrym, dopuszcza się jej modernizację do parametrów ustalonych planem.
- 2) Ustala się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki do prowadzenia funkcji usługowej, budynki gospodarcze.
- 3) Dla nowej zabudowy nawiązanie do formy, proporcji i charakteru historycznej zabudowy modernistycznej (znajdującej w bezpośrednim sąsiedztwie).
- 4) Udział powierzchni usługowej w stosunku do zabudowy całkowitej maks. 70%.
- 5) Podstawowe parametry budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru maks. 1,0 m npt.,
  - d) wysokość budynku do gzymsu lub okapu – max. 5,2 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – maks. 10,5 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej – maks. 12,0 m,
  - g) dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną (matową) w kolorze brązu lub czerwieni, dopuszcza się w dachu wystawki lub/i okna dachowe;
  - h) nachylenie dachu 35° – 45°.
- 6) Podstawowe parametry budynków usługowych:
  - a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru nie ustala się,
  - d) wysokość budynku do gzymsu lub okapu – max. 5,0 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – max. 8,5 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej – max. 15,0 m,
  - g) dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną (matową) tak jak na budynku mieszkalnym, dopuszcza się w dachu wystawki lub/i okna dachowe;
  - h) nachylenie dachu w granicach 22° – 45°.
- 7) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 50 %.
- 8) Powierzchnia biologicznie czynna min. 15%.
- 9) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,5 - 0,8.

**6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy Jagiellońskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDL.
- 2) Wzdłuż drogi KDL znajdują się nasadzenia podlegające ochronie konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia §10 ust. 5.

3) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14, ust. 2) realizować w obrębie własnej działki (w poziomie kondygnacji podziemnej lub w poziomie terenu).

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Zakaz prowadzenia przedsięwzięć zawsze mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Wskazana rewitalizacja terenu. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.
- 3) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu,
- 5) Ogrzewanie z sieci centralnego ogrzewania lub w zakresie własnym wykorzystując źródła niskoemisyjnej;
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej;
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

**§ 25. .1.Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN, w tym 1.MN, 2.MN, 3.MN i 4.MN - przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powierzchnia: 0,94 ha.**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się na działce:

- a) jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) odrębny jeden budynek gospodarczy lub garaż,
- c) dopuszcza się garaż łączony z budynkiem mieszkalnym lub garaż łączony z budynkiem gospodarczym,
- d) sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) podjazdy, chodniki,
- f) zieleń, małą architekturę.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :** Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** Uciążliwość wynikająca z prowadzenia działalności poza granicami działki nie może przekraczać norm przyjętych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych;

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Na terenie 2.MN znajduje się dom mieszkalny (ul. Targowa 5 i ul. Targowa 7) obowiązuje zachowanie obecnej formy budynku, bryły, kształtu dachu, osi i wymiarów okien jak i ich historycznych podziałów – nie dopuszcza się nadbudowy piętra na całości budynku lub wystawek, zmian w bryle, kształcie dachu oraz osiach i wymiarach okien, jak i ich historycznych podziałach. Dopuszcza się okna połaciowe.
- 2) Na terenie 3.MN znajduje się dom mieszkalny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (ul. Jagiellońska nr 79a) obowiązuje zachowanie obecnej formy budynku, bryły, kształtu dachu, osi i wymiarów okien jak i ich historycznych podziałów. Dopuszcza się okna połaciowe, dobudowę w parterze budynku wiatrołapu od strony podwórza z dachem jak na budynku głównym, ewentualnie z tarasem na dachu.
- 3) Teren 1.MN, 2.MN i 3.MN objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 10, ust. 2, pkt 3.



**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Podstawowe parametry budynków mieszkalnych:
  - a) wysokość – do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru max. 1,0 m npt.,
  - d) wysokość budynku do gzymsu lub okapu – max. 4,7 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – max. 10,5 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej – max. 12,0 m,
  - g) dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną (matową) w kolorze brązu lub czerwieni, dopuszcza się w dachu wystawki lub/i okna dachowe; pochylenie dachu w granicach  $40^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ .
- 2) Podstawowe parametry budynków gospodarczych i garaży:
  - a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru – nie ustala się,
  - d) wysokość budynku do gzymsu lub okapu – max. 3,0 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – max. 6,5 m,
  - f) szerokość elewacji frontowej – max. 3,0 m,
  - g) dach dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną (matową) tak jak na budynku mieszkalnym, dopuszcza się w dachu wystawki lub/i okna dachowe;
  - h) nachylenie dachu w granicach  $22^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ .
- 3) Ustalone parametry w pkt. 2 nie dotyczą garaży łączonych z budynkiem mieszkalnym oraz bud. gospodarczego łączonego z budynkiem mieszkalnym.
- 4) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 35 %.
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna min. 30%.
- 6) Wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,2 – 0,5.

**6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD, ul. Jagiellońskiej (01.KDL), 1.KDX, KR.
- 2) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14 ust. 2) realizować w obrębie własnej działki (w poziomie kondygnacji podziemnej lub w poziomie terenu).

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

- 1) Ustala się zasady podziału terenu na działki budowlane:
  - a) adaptuje się istniejące podziały, dla terenu 1MN, 3MN i częściowo 2MN dla pozostałego terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej - 550 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się odstępstwo dla ostatniej skrajnej działki,
  - c) ustala się, że nowe granice podziału działek dla terenu 2MN prostopadłe do drogi (z odchyleniem 10% w każdą stronę), dla terenu oznaczonego symbolem 4MN nie ustala się położenia granic, dopuszcza się tu wydzielenie drogi wewnętrznej do ich obsługi,
  - d) każda działka musi mieć dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie terenu pod lokalizację infrastruktury technicznej.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Zakaz prowadzenia przedsięwzięć zawsze mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5;
- 3) Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN, 2.MN i 3.MN wskazana rewitalizacja. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
- 4) Wody opadowe i roztopowe do sieci kanalizacji deszczowej zagospodarować na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ogrzewanie z sieci centralnego ogrzewania lub w zakresie własnym wykorzystując źródła niskoemisyjne, dopuszcza się baterie słoneczne;
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej;
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

**§ 26. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.PE,U - przeznaczony pod funkcję produkcyjną łączoną z funkcją usługową. Powierzchnia: 0,10 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) adaptację budynku dawnego młyna górnego na funkcję: hotelową, wystawienniczą, usługową z dopuszczeniem funkcji gastronomicznej, biurowej itd., dopuszcza na wyższych kondygnacjach lokale mieszkalne związane z funkcją główną,
  - b) odtworzenie elektrowni wodnej,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) podjazdy, chodniki,
  - e) zieleni i urządzenia małej architektury.
- 2) Dopuszcza się funkcję mieszkalną wielorodzinną w całym budynku.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** – zgodnie z przepisami odrębnymi. Zachować istniejące nasadzenia historyczne podlegające ochronie konserwatorskiej.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) Teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 10. ust.2, pkt 1.
- 2) Na terenie znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków **Młyn Górny przy ulicy Konopnickiej 36 (d. Dzierżyńskiego 4), nr rej 59 (d. 39), decyzja z dnia 17.02.1956 r. Obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków, w tym wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na wszelkie prace przy obiekcie.**
- 3) Należy przeprowadzić gruntowny remont lub prace zabezpieczające.
- 4) Obowiązuje zachowanie zabytkowej formy młyna – nie dopuszcza się żadnych nieuzasadnionych historycznie i technicznie przekształceń.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Budynek adaptowany, w istniejącym obrysie, do funkcji zgodnej z ustaleniami planu.
- 2) Podstawowe parametry budynku:

- a) wysokość, taka jak obecnie - 4 kondygnacje nadziemne;
  - b) wysokość budynku do gzymsu oraz wysokość do kalenicy dachu – zachować bez zmian;
  - c) dach dwuspadowy o zachowanym spadku połaci dachowych, kryty dachówką ceramiczną,
  - d) zachować zewnętrzny wystrój ceglany budynku,
  - e) zachować istniejące otwory okienne i drzwiowe wraz z podziałami stolarki.
- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicy działki do 40%.
  - 4) Wskaźnik intensywności zabudowy, w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.PE,U, do 1,35.

#### **6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy M. Konopnickiej przyległej oznaczonej na rysunku planu symbolem 05.KDL.
- 2) Wzdłuż drogi KDL znajdują się nasadzenia podlegające ochronie konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia §10 ust.4.
- 3) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji budynku (§14 ust. 2) zabezpieczyć poza obrębem terenu.

#### **7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Nie dopuszcza się podziału terenu.

#### **8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :**

- 1) Zabudowa zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem.
- 2) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.
- 3) Wskazana rewitalizacja terenu. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.

#### **9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej;
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej;
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu;
- 5) Ogrzewanie budynków – obowiązują ustalenia § 37, ust. 1, pkt 5;
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągowej;
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

#### **§ 27. 1. Przeznaczenie terenu: Teren przeznaczony pod zabudowę usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem – oznaczony na rysunku planu symbolem 1.UR/M. Powierzchnia: 1,08 ha.** Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) Budynki usługowe służące rekreacji, budynek mieszkalny, budynki gospodarcze w tym stajnia,
- 2) Podjazdy, chodniki, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) Zieleń, urządzenia sportowe i rekreacyjne, mała architektura,
- 4) Szczelną płytę na obornik i płytę na gnojowice w przypadku hodowli koni.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odnoszące się do ścian parteru zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Wyżej ustalone linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz elementów budynku takich jak balkony, tarasy, zadaszenia nad wejściem itp.

#### **3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) Teren należy ogrodzić oraz wprowadzić zieleń izolacyjną od drogi i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci drzew, w tym min. 50% zimozielonych.
- 2) Obowiązuje zabezpieczenie przed przedostaniem się do gruntu odchodów zwierzęcych.
- 3) Przy hodowli koni obowiązuje szczelna płyta na obornik.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Na terenie 1.UR/M znajduje się dom mieszkalny, obecnie gospodarstwo agroturystyczne, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków (ul. Dąbrówki nr 2) postulowany do zachowania obecnej formy budynku – nie dopuszcza się nadbudowy piętra na całości lub części budynku, zmiany bryły, kształtu dachu, zmiany osi i wymiarów okien jak i ich historycznych podziałów. Dopuszcza się okna połaciowe, zmianę przeznaczenia budynku. Należy przywrócić historyczny materiał pokrycia dachu jak i dawną fakturę elewacji (cegłana).

#### **5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Adaptacja istniejących budynków oraz ich modernizacja; Nowe budynki formą, wysokością i wyglądem nawiązywać muszą do istniejących budynków: w elewacjach budynków zastosować materiały tradycyjne takie jak cegła, drewno, tynki szlachetne, na wszystkich budynkach ten sam rodzaj pokrycia dachu (dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i zielonego).
- 2) Podstawowe parametry budynku usługowego:
  - a) wysokość – maks. 1 kondygnacja nadziemne,
  - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru dostosować do funkcji i przeznaczenia budynku,
  - d) wysokość budynku do gzymsu – max. 5,0 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – maks. 9,5 m,
  - f) dach dwuspadowy o nachyleniu 22° - 40°,
- 3) Podstawowe parametry budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość – maks. 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru maks. 1,2 m npt.,
  - d) wysokość budynku do gzymsu – max. 4,7 m,
  - e) wysokość do kalenicy dachu – maks. 10,5 m,
  - f) dach dwuspadowy o nachyleniu 35° - 40°, w dachu wystawki lub/i okna dachowe.
- 4) Podstawowe parametry budynku gospodarczego:
  - a) ilość kondygnacji – nie ustala się,
  - b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
  - c) poziom posadzki parteru dostosować do funkcji i przeznaczenia,
  - d) wysokość do kalenicy dachu – maks. 9,5 m,
  - e) dach dwuspadowy o nachyleniu 22° - 40°.
- 5) Maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów budowlanych w granicy działki do 20 %.
- 6) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.
- 7) Wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4.

#### **6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy Dąbrówki oznaczonej na rysunku planu symbolem 04.KDL.
- 2) Wzdłuż drogi KDL znajdują się nasadzenia podlegające ochronie konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia §10 ust. 5.

- 3) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji terenu (§14, ust. 2) realizować w obrębie własnej działki.

#### **7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

- 1) Dopuszcza się wydzielenie terenu pod budowę infrastruktury technicznej.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy –**

- 1) Zabudowa zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem.
- 2) Umieszczenie reklam zgodnie z § 8, ust. 5.

#### **9. Zasady obsługi inżynierskiej:**

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
- 4) Wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu,
- 5) Ogrzewanie z sieci centralnego ogrzewania lub w zakresie własnym wykorzystując źródła niskoemisyjne,
- 6) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej,
- 7) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

#### **§ 28. 1. Przeznaczenie terenu: Teren przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1.Z/R - przeznaczony pod zieleń i rekreację. Powierzchnia: 2,48 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) zieleń parkową w postaci trawników oraz nasadzeń kwiatów, krzewów i drzew,
  - b) urządzenia rekreacyjne dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
  - c) chodniki,
  - d) toaletę publiczną,
  - e) sieci, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) małą architekturę.
- 2) Na terenie działki nr 27 dopuszcza się lokalizację budynku usługowego związanego z rekreacją i ewentualnie jednym mieszkaniem związanym z funkcją główną;
- 3) Dopuszcza się lokalizację kawiarni lub lodziarni.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :**

- 1) Obowiązuje ochrona otoczenia i ekspozycji budynku Młyna Górnego;
- 2) Budynek usługowy należy lokalizować w północno – zachodniej części działki nr 27 z uwzględnieniem ekspozycji budynku Młyna Górnego zachowując odległość w kierunku zachodnim min. 4 m (mierząc w linii prostej od przedłużenia północno – zachodniej szczytowej elewacji zabytkowego budynku młyna);
- 3) Obowiązuje zakaz makroniwelacji terenu.

#### **3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zgodnie z przepisami odrębnymi.**

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Część terenu (jak pokazano na rysunku planu) znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ekspozycji zabytkowego młyna (wpisanego do rejestru zabytków). Obowiązują ustalenia § 10, ust. 4.

#### **5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.**

- 1) Teren zagospodarować w formie parku ogólnodostępnego;
- 2) Obowiązuje wyznaczenie drogi rowerowej i alejek przeznaczonych dla pieszych;
- 3) Wydzielić miejsca pod rekreację dzieci dla różnych grup wiekowych,
- 4) Dla budynku usługowego lokalizowanego wg ust. 2, pkt 2 - ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 250 m<sup>2</sup>, budynek o proporcjach wymiarów rzutu 1:1,5 do 2, szerokość elewacji szczytowej maks. 12,0 m,
  - b) ilość kondygnacji – dwie łącznie z poddaszem użytkowym,
  - c) poziom parteru – maks. 0,6 m npt
  - d) wysokość budynku do najwyższej kalenicy dachu – 10,0 m npt.,
  - e) wysokość ścianki kolankowej maks. 0,9 m,
  - f) dach dwuspadowy symetryczny o nachyleniu 40° do 45°, kryty dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglстым, zakaz realizacji facjat, lukarn, wystawek, dopuszcza się okna połaciowe.
- 4) Miejsca wypoczynku dla dorosłych w formie altan, pergoli i aranżowanych zielenią kącików. Dla altan obowiązuje:
  - a) konstrukcja drewniana,
  - b) powierzchnia pojedynczej altany - max. 15,0 m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość - do 5,0 m npt,
  - d) dach spadzisty, pokrycie dachówką;
- 5) Budowa toalety publicznej (lokalizacja w północnej części terenu w sąsiedztwie ciągu komunikacyjnego 4KDX, KR), dla której obowiązuje:
  - a) budynek murowany jednokondygnacyjny, w elewacji cegła, drewno,
  - b) powierzchnia części usługowej do 30,0 m<sup>2</sup>,
  - c) dach dwuspadowy o nachyleniu 22° - 35°,
  - d) wysokość całkowita budynku do 6,0 m npt.
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna 70%, w stosunku do całkowitej powierzchni wyznaczonego na rysunku planu terenu.
- 7) Dopuszcza się realizację budowli, urządzeń i sieci tranzytowej infrastruktury technicznej.

#### **6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp pieszy do terenu z ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KX, KR, 4.KDX, KR, 03.2KDZ;
- 2) Dostęp dla pojazdów samochodowych tylko dla służb specjalnych (policja, straż pożarna, pogotowie ratunkowe, pogotowie techniczne, służby porządkowe, itp.);
- 3) Dopuszcza się dojazd z zaopatrzeniem do budynku usługowego i dla zamieszkałych;
- 4) Zakaz lokalizacji miejsc postojowych z wyjątkiem 1 miejsca dla zaopatrzenia oraz 1 miejsca dla mieszkania w budynku usługowym.

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Zakaz lokalizacji wież telekomunikacyjnych,
- 2) Zakaz realizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości wyższej niż 15,0 m npt.;

- 3) Dopuszcza się ogrodzenie działki nr 27 do wysokości 0,9 m npt. w formie ażurowej, wykonane z drewna z dużym udziałem zieleni (ogrodzenie w formie niskiego żywopłotu w min. 50%). Ogrodzenie nie może zaburzać ekspozycji (widoku) i otoczenia budynku młyna.
- 4) Umieszczenie reklam zgodnie z § 11.

**9. Zasady obsługi inżynieryjnej:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- 2) Zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
- 3) Odprowadzenie ścieków do komunalnej sieci kanalizacyjnej,
- 4) Gospodarka odpadami, na zasadach przyjętych na terenie miasta.

**§ 29. 1. 1.Przeznaczenie terenu: Teren– oznaczony na rysunku planu symbolem Zn, w tym 1.Zn, 2.Zn przeznaczony pod zieleń niską. Powierzchnia: 1,69 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zieleń niską;
- 2) Dopuszcza się realizację:
  - a) podjazdów i chodników,
  - b) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** : zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie podlega ochronie zabytków.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:**

- 1) Teren niezabudowany.
- 2) Powierzchnia biologicznie czynna min. 90%.

**6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulicy Zakopiańskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 03.KDL, ulicy projektowanej 03.2KDZ, 01.1KDG oraz 1.KDX, KR.
- 2) Dopuszcza się realizację parkingów.
- 3) Parkingi w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji sąsiadującej zabudowy (§14 ust. 2) realizować w obrębie własnej działki.

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:**

- 1) Dopuszcza się podział terenu na działki przeznaczone na powiększenie terenów sąsiednich.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Teren strefy oddziaływania pola elektroenergetycznego od linii elektroenergetycznej 110 kV po 20 m od osi linii, w którym obowiązuje:
  - a) zakaz budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń technicznych dopuszczonych przepisami odrębnymi.
  - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów.
  - d) zakaz lokalizacji urządzeń rekreacyjnych.
  - e) zakaz umieszczania stelaży reklamowych i reklam.

**9. Zasady obsługi inżynieryjnej:** Nie ustala się.

**§ 30. 1. Przeznaczenie terenu: Teren– oznaczony na rysunku planu symbolem ZU, w tym 1.ZU, 2.ZU, 3.ZU, 4.ZU, 5.ZU przeznaczony pod zieleni urządzoną. Powierzchnia: 1,34 ha.**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przestrzeń publiczną, w tym:

- a) zieleni urządzoną w postaci skweru,
- b) elementy małej architektury,
- c) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne.

2) Dopuszcza się realizację:

- a) podjazdów i chodników,
- b) podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego** : zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie podlega ochronie zabytków.

5. **Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:**

- 1) Teren niezabudowany.
- 2) Powierzchnia biologicznie czynna min. 80%.
- 3) Teren oznaczony symbolem 2.ZU, 3.ZU przeznaczony na poszerzenie pasów drogowych (druga jezdnia).

6. **Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulic przyległych oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.KDD, 4.KDX, 01.KDL, 02.1KDL, 01.2KDL, 1.KX, KR oraz 1.KDX, KR.
- 2) Zakaz realizacji parkingów.

7. **Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną w postaci przepompowni ścieków.

8. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Zakaz budowy budynków.
- 2) Dla terenu 1.ZU i 5.ZU wskazana rewitalizacja. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.
- 3) Umieszczenie reklam zgodnie z § 11.

9. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31. 1. Przeznaczenie terenu: Teren – oznaczony na rysunku planu symbolem 1.ZD, przeznaczony pod ogrody działkowe. Powierzchnia: 12,60 ha.**

1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zieleni ogrodową, w tym:

- a) alejki,
- b) altanki,
- c) elementy małej architektury,
- d) urządzenia rekreacyjne,
- e) sieci podziemne i nadziemne.

2) Dopuszcza się realizację budowli, urządzeń i sieci tranzytowej infrastruktury technicznej.

3) W okresie docelowym realizacja dróg podstawowego układu komunikacyjnego miasta na kierunku północ – południe przedłużenie ulicy Targowej - KDG w kierunku południowym oraz na kierunku wschód - zachód KDZ przedłużenie ul. Wybickiego w kierunku ul. Sprzymierzonych.



2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : zgodnie z ustawą o ogrodach działkowych.

3. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie podlega ochronie zabytków.

5. **Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:**

- 1) Jedna altanka na jednej działce, powierzchnia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Wysokość altanki do 5,0 m npt.,
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna 1 działki, w stosunku do całkowitej powierzchni tej działki min. 80%.

6. **Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulic przyległych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDD; 1.KX, KR; 4.KDX.
- 2) Miejsca postojowe dla samochodów realizować na terenie ogrodów działkowych.

7. **Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną w postaci przepompowni ścieków.

8. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Zakaz budowy budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych o powierzchni większej niż 20,0 m<sup>2</sup>.
- 2) Zakaz lokalizacji wież telekomunikacyjnych,
- 3) Zakaz realizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości wyższej niż 15,0 m npt.

9. **Zasady obsługi inżynierskiej:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32. 1. Przeznaczenie terenu: Teren – oznaczony na rysunku planu symbolem WS/ZU, w tym 1.WS/ZU, 2.WS/ZU wód powierzchniowych łączony z zielenią urządzoną. Powierzchnia: 1,50 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - a) adaptuje się Kanał Juranda wraz z jego nadbrzeżem i zielenią w granicach działki,
  - b) dopuszcza się elementy małej architektury.
- 2) Dopuszcza się realizację budowli, urządzenia i sieci tranzytowej infrastruktury technicznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** : zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

- 1) Teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, pkt 2.
- 2) Wszelkie prace budowlane na tym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Umieszczanie reklam i napisów zgodnie z § 8, ust. 5.

5. **Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:**

- 1) Utrzymanie kanału oraz nadbrzeży, na pozostałej części zieleni parkowa;
- 2) Obowiązuje utrzymanie odległości min. 5,0 m od kanału bez nasadzeń zieleni ozdobnej i zabudowy;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna min. 90%, w stosunku do całkowitej powierzchni terenu.

6. **Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Bezpośredni dostęp do terenu z ulic przyległych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.KDX, 1.KX, KR, 1.KDX, KR 05.KDL.

2) Zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Dopuszcza się wydzielenie działki pod infrastrukturę techniczną.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) Zakaz lokalizacji wież telekomunikacyjnych,
- 2) Zakaz realizacji budowli infrastruktury technicznej o wysokości wyższej niż 15,0 m npt.
- 3) Wskazana rewitalizacja terenu. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33. 1. Przeznaczenie terenu: Wody powierzchniowe – oznaczony na rysunku planu symbolem WS, w tym 1.WS, 2.WS, 3.WS. Powierzchnia: 0,24 ha.**

- 1) 1.WS, 3.WS – istniejący rów melioracyjny, 2.WS – projektowane poszerzenie istniejącego rowu melioracyjnego,
- 2) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się rów melioracyjny oznaczony na rysunku planu symbolem 1.WS i 3.WS oraz poszerza się teren dla rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.WS celem zbierania wód opadowych.
- 3) Dopuszcza się realizację budowli nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :** zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie podlega ochronie zabytków.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:**

- 1) Utrzymanie rowu melioracyjnego w obecnych parametrach;
- 2) Dopuszcza się jego skanalizowanie, jeżeli wynikało to będzie z zagospodarowania terenu;
- 3) Pod drogami należy wykonać przepusty o prześwicie uwzględniającym porę nawałnych opadów.
- 4) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do całkowitej powierzchni terenu min. 80%.

**6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:** Zapewnić dostępność komunikacyjną z sąsiedniego terenu przy pracach porządkowych.

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Nie ustala się.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Wskazana rewitalizacja terenu. Obowiązują ustalenia § 13, ust. 2.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 34. 1. Przeznaczenie terenu: Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1.KP przeznaczony pod parking. Powierzchnia: 0,11 ha.**

- 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 adaptuje się istniejący parking dla samochodów do 2,5 t.;
- 2) Dopuszcza się realizację nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :** zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie podlega ochronie zabytków.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:**

- 1) Utrzymanie istniejącego parkingu w obecnych parametrach;
- 2) Powierzchnia biologicznie czynna 5%, w stosunku do całkowitej powierzchni terenu.

**6. Dostępność komunikacyjna:**

- 1) Dostęp do terenu z ulicy Konopnickiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 05.KDL oraz 3.KDX;
- 2) Wzdłuż drogi KDL znajdują się nasadzenia podlegające ochronie konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia §10 ust. 5.

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Nie ustala się.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Nie ustala się.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 35. 1. 1. Przeznaczenie terenu: Tereny urządzeń i budowli infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku planu symbolem G –gaz, 1.E, 2.E – energetyka. Powierzchnia: 0,05 ha.** Na terenie oznaczonym symbolem 1.G oraz 1.E i 2.E - istniejące urządzenia i budowle, dopuszcza się ich modernizację zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :** Nie ustala się.

**3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego -** zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Teren nie podlega ochronie zabytków.

**5. Zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy:**

- 1) Utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni terenu nie określa się.

**6. Dostępność komunikacyjna, parkingi:**

- 1) Zapewnienie dostępności do terenu z dróg publicznych lub poprzez użyczenie przejazdu.
- 2) Miejsca postojowych nie ustala się.

**7. Podział nieruchomości objętej planem miejscowym:** Nie ustala się.

**8. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Nie ustala się.

**9. Zasady obsługi inżynierskiej:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 36.**

##### **Komunikacja**

1. Ustala się układ drogowy obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych na obszarze planu, który jest kontynuacją systemu drogowego miasta Malborka.

- 1) Na obszarze planu wyznacza się:
  - a) drogi publiczne – klasy głównej (KDG);
  - b) drogi publiczne – klasy zbiorczej (KDZ);
  - c) drogi publiczne – klasy lokalnej (KDL);
  - d) drogi publiczne – klasy dojazdowej (KDD);
  - e) drogi wewnętrzne - (KDW);
  - f) drogi pieszo-jezdne (KDX);

- g) drogi rowerowe (KR);
- h) drogi piesze (KX).
- 2) W okresie docelowym realizacja dróg podstawowego układu komunikacyjnego miasta na kierunku północ – południe przedłużenie ulicy Targowej - KDG w kierunku południowym oraz na kierunku wschód - zachód KDZ przedłużenie ul. Wybickiego w kierunku ul. Sprzymierzonych.
2. Funkcja drogi określona w tekście uchwały planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu na rysunku planu.
- 1) **01.KDG**, – **projektowana publiczna droga klasy głównej**, stanowiąca południowe przedłużenie podstawowego układu komunikacyjnego miasta: w pierwszym etapie realizowana w terenach zabudowy mieszkaniowej jako droga klasy lokalnej do obsługi projektowanej zabudowy - 01.2KDL(KDG) oraz klasy głównej 01.3.KDG; w całości - po przeniesieniu ogrodów działkowych – 01.1KDG. Ustala się jej realizację w miarę zainwestowania terenów budowlanych; Podstawowe parametry drogi:
- a) szerokość pasa drogowego – 20,0 m w pierwszym etapie, docelowo - 30,0 m (włączając pas zieleni),
  - b) docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu w każdym kierunku rozdzielone pasem zieleni, w okresie przejściowym realizacja jednej jezdni dwukierunkowej.
  - c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa,
  - d) w liniach rozgraniczających drogę sieci i urządzenia infrastruktury technicznej poza jezdnią.
- 2) **02.KDZ** (w tym 02.1KDZ i 02.2KDZ) oraz **03.KDZ** (w tym 03.1KDZ i 03.2KDZ) – **projektowane publiczne drogi klasy zbiorczej**, stanowiące uzupełnienie układu równoleżnikowego istniejących dróg miejskich, w tym połączenie części wschodniej i części zachodniej miasta. Droga 02.KDZ w pierwszym etapie realizowana w terenach zabudowy mieszkaniowej jako droga klasy lokalnej do obsługi projektowanej zabudowy – oznaczona na rysunku planu 02.1KDL(KDZ); druga jej część oznaczona 02.2KDZ, po przeniesieniu ogrodów działkowych. Ustala się etapową jej realizację w miarę zainwestowania terenów budowlanych. Podstawowe parametry drogi:
- a) szerokość pasa drogowego – 25,0 m,
  - b) docelowo dwie jezdnie po dwa pasy ruchu w każdym kierunku rozdzielone pasem zieleni, w okresie przejściowym realizacja jednej jezdni dwukierunkowej.
  - c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa,
  - d) w liniach rozgraniczających drogę sieci i urządzenia infrastruktury technicznej poza jezdnią.
- 3) Dla dróg KDG i KDZ w liniach rozgraniczających do czasu wybudowania drugiej jezdni dopuszcza się lokalizację parkingów i zieleni.
- 4) **KDL – publiczne drogi klasy lokalnej**, uzupełniające podstawowy układ komunikacyjny. Do nich należą: **01. KDL** – ul. Jagiellońska, **02.KDL**, **03.KDL** - ul. Zakopiańska, **04.KDL** – ul. Dąbrówki, **05.KDL** – ul. M. Konopnickiej oraz drogi projektowane 01.2KDL, 02.1KDL (docelowo drogi te mogą być przebudowane do parametrów dróg głównych i zbiorczych w miarę potrzeb wykorzystując pasy terenu oznaczonego symbolem 2.ZU, 3.ZU). Podstawowe parametry drogi :
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12,0 do 15,0 m, dopuszcza się mniejszą szerokość w liniach rozgraniczających jedynie ze względu na ograniczenie istniejącą zabudową,
  - b) jezdnia jednoprzestrzenna po jednym pasie ruchu w każdym kierunku,
  - c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz min. jednostronna ścieżka rowerowa,
  - d) w liniach rozgraniczających pasa drogowego dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej poza jezdnią, oraz modernizację istniejących sieci także w jezdni.
- 5) **KDD – publiczne drogi klasy dojazdowej**, obsługujące teren zabudowy i zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, w tym 1.KDD istniejąca ul. Targowa, 2.KDD, pozostałe oznaczone symbolem 3.KDD, 4.KDD, 5.KDD stanowią drogi nowoprojektowane do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę. Podstawowe parametry dróg:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10,0 do 15,0 m,

- b) jezdnia jednoprzestrzenna, dwukierunkowa,
  - c) w pasie drogowym chodniki dla pieszych oraz min. jednostronna droga rowerowa,
  - d) w liniach rozgraniczających pasa drogowego dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej poza jezdnią, oraz modernizację istniejących sieci także w jezdni.
- 6) **KDW - ulice wewnętrzne**, stanowiące obsługę poszczególnych działek lub budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW. Podstawowe parametry ulicy:
- a) szerokość pasa drogowego na terenie zabudowy jednorodzinnej w liniach rozgraniczających min.– 8,0; dopuszcza się 6,0 m, jeżeli droga obsługiwać będzie nie więcej niż cztery działki zabudowy jednorodzinnej,
  - b) w zabudowie wielorodzinnej drogi wewnętrzne dostosowane winny być do obowiązujących przepisów ppoż. oraz do przenoszonego ruchu.
- 7) **KDX drogi pieszo – jezdne** przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu rowerowego i samochodowego, oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KDX, 2.KDX, 3.KDX, 4.KDX. Podstawowe parametry ulicy:
- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających min.– 5,0m;
  - b) nawierzchnia naturalna wzmocniona lub utwardzona,
  - c) liniach rozgraniczających dróg realizowane mogą być sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla realizacji terenów budowlanych.
- 8) **KR drogi rowerowe**, oznaczone na rysunku planu symbolem KR. Podstawowe parametry:
- a) szerokość drogi dwukierunkowej min. 2,5 m, jednokierunkowa min. 1,8 m
  - b) nawierzchnia naturalna wzmocniona lub utwardzona,
  - c) w liniach rozgraniczających dróg realizowane mogą być sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla realizacji terenów budowlanych.
- 9) **KX drogi (ciągi, aleje) piesz**e, oznaczone na rysunku planu symbolem KX. Podstawowe parametry:
- a) szerokości drogi – nie ustala się,
  - b) nawierzchnia – nie ustala się,
  - c) w liniach rozgraniczających dróg realizowane mogą być sieci infrastruktury technicznej niezbędnej dla realizacji terenów budowlanych.
3. Dopuszcza się utrzymanie lub realizację zjazdów na tereny, które ich nie posiadają zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się lokalizacje reklam w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na etapie projektowania dróg i ciągów pieszych należy przewidzieć usunięcie barier dla niepełnosprawnych.
- § 37. 1. Wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną w tym: sieci elektroenergetyczne, telefoniczne, wodociągowe i kanalizacyjne dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy:**
- 1) **Z aopatrzenie w wodę** odbywać się będzie z istniejących sieci wodociągowych. Parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze projektowanej zabudowy oraz budowę hydrantów dla bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
  - 2) **O dprowadzanie ścieków** odbywać się będzie do istniejącej komunalnej sieci kanalizacyjnej (kierującej ścieki na istniejącą oczyszczalnię; zgodnie z krajowym programem oczyszczania ścieków komunalnych opracowany jest program unieszkodliwiania ścieków dla "Aglomeracji Malbork"):
    - a) objętą opracowaniem przestrzeń należy uzbroić w sieć kanalizacji sanitarnej doprowadzając ścieki do istniejącego układu kanalizacyjnego włączonego do oczyszczalni ścieków,

- b) poziom zagłębienia sieci możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego sieci kanalizacyjnej. Sieć prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację sieci na terenach pozostałych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) O **dprowadzanie wód opadowych** z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ciągu dróg publicznych lub na terenach pozostałych:
- a) wody opadowe i roztopowe zagospodarować na własnej działce, z nawierzchni zanieczyszczonych po uprzednim podczyszczeniu,
  - b) dopuszcza się skierowanie wód opadowych o właściwym poziomie czystości do realizowanych oczek wodnych na terenach biologicznie czynnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dopuszcza się na terenach zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej budowę miejsc postojowych o nawierzchni przepuszczalnej,
  - d) nawierzchnie komunikacyjne dróg i parkingów na wszystkich terenach usługowych należy obowiązkowo utwardzić, a wody opadowe i roztopowe odprowadzić do sieci kanalizacyjnej lub do gruntu po ich uprzednim podczyszczeniu.
- 4) W **zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, w tym utrzymanie i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegającą na:
- a) przebudowie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia na linie kablowe,
  - b) budowie nowych linii elektroenergetycznych kablowych niezbędnych do zaopatrzenia w energię elektryczną nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę,
  - c) budowie nowych stacji transformatorowych kontenerowych w przestrzeni ulicznej lub na terenach pozostałych,
  - d) obowiązuje oświetlenie ulic głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszych i pieszo - rowerowych, dopuszcza się oświetlenie ulic wewnętrznych,
  - e) należy zachować strefy wolne od zabudowy pod sieciami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5) W **zakresie ogrzewania** ustala się – z sieci miejskiej centralnego ogrzewania, dopuszcza się ogrzewanie w zakresie własnym jedynie w przypadku braku sieci miejskiej.
- 6) W **zakresie telekomunikacji** ustala się obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne:
- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne,
  - b) dopuszcza się realizację sieci telekomunikacji i ich urządzeń na wszystkich terenach opisanych planem pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem wież telefonii komórkowej,
  - c) uznaje się za niesprzeczną lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej, budowli i urządzeń związanych z jej funkcjonowaniem oraz obiektów budowlanych o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

2. Obowiązuje realizacja nasadzeń zielonych lub realizacja małej architektury w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury w celu ograniczenia ich negatywnego wpływu na krajobraz.

#### Rozdział 4.

**§ 38. Stawki % pobierane przez gminę na podstawie art. 36, ust. 4 ustawy o zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym.** Ustala się stawkę procentową pobieraną przez gminę, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w przypadku jej zbycia, przed upływem 5 lat, od chwili obowiązywania planu - wynoszącą 30 % różnicy wartości nieruchomości.

**Rozdział 5.****§ 39.****Ustalenia końcowe**

1. **Uchwała wchodzi w życie** po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Malborku.
3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Malborka.

Przewodniczą Rady Miasta  
Malborka

**Arkadiusz Mroczkowski**





**Załącznik Nr 2 do uchwały nr IX/80/2015****do uchwały nr IX/80/2015****ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO  
W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI M. MALBORKA, PRZY KANALE ULGI**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z art. 17 pkt 14 Rada Miasta Malbork nie uwzględnia uwag zamieszczonych poniżej.

**1. Uwaga nr 1.**

Brak zgody na zmianę przeznaczenia ogrodów działkowych w obrębie geodezyjnym 17 na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

**Uzasadnienie.**

Tereny położone w sąsiedztwie dostępnych układów komunikacyjnych (pomiędzy ulicami Jagiellońską, Zakopiańską, Konopnickiej i Dąbrówki) oraz z istniejącym uzbrojeniem terenu, przewidziane w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Malborka jako tereny rozwojowe. Miasto nie posiada wolnych terenów dla lokalizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren, o którym mowa jest łatwo dostępny komunikacyjnie i możliwy do realizacji w poszczególnych etapach, jest naturalnym przedłużeniem terenów mieszkaniowych z jednej strony budownictwa jednorodzinnego (od ul. Zakopiańskiej) oraz wielorodzinnego od ul. Konopnickiej.

Obecnie większość terenu w obrębie geodezyjnym 17 nie jest wykorzystywana (zagospodarowana i użytkowana) przez ZOD zgodnie z przepisami odrębnymi jako ogrody działkowe. Obecnie część terenu jest wydzierżawiana i użytkowana jako rola. Na kilkunastu działkach ogrodniczych dostępnych bezpośrednio z ul. Zakopiańskiej znajdują się garaże.

**2. Uwaga nr 2.**

W §.14 pkt.2, 1) i 2) powinna być dopuszczona analiza szczegółowa: ilość miejsc zależna od specyfiki handlu lub usług; w pkt 4) należy zwiększyć ilość miejsc postojowych, powszechne są już 1,5 mp/mieszkanie, w uzasadnionych intensywnością nawet 2mp/1 lokal przy jednoczesnym ograniczeniu miejsc "na kartę" na 15 miejsc.

**Uzasadnienie.**

W planie podane są minimalne wartości ilości miejsc postojowych dla poszczególnych funkcji. Jeżeli usługa lub zabudowa mieszkaniowa wymagała będzie, dla zaspokojenia potrzeb, większej ilości miejsc postojowych nie ma zakazu ich realizowania na terenie związanym z funkcją, którą będą zabezpieczały.

**3. Uwaga nr 3.**

W ustaleniach dotyczących terenów oznaczonych symbolem UH - Ust.7, pkt 1 winna być wskazana ogólna zasada ewentualnego podziału.

**Uzasadnienie.**

W planie podane są zasady dotyczące zabudowy. Dla zachowania ładu przestrzennego ustalenia planu przewidują zaprojektowanie jednego budynku lub ciągu, a po jego realizacji sprzedaż poszczególnych części lub pomieszczeń.

**4. Uwaga nr 4.**

- 1) Dotyczy terenu oznaczonego symbolem UO - Szkolnego Ośrodka Wychowawczego - większość budynków jest po termomodernizacji, całość straciła swój charakter historyczny, a zapisy pkt. 4 o ochronie dziedzictwa kulturowego bardzo utrudniają rozwój placówki oraz będą dodatkowo obciążać budżet inwestora.
- 2) Dotyczy ochrony dziedzictwa kulturowego - niektóre z ujętych obiektów np. ul. Jagiellońska nr 79a zostały wyremontowane bez nadzoru konserwatorskiego, innym ten nadzór ze względu na koszty dodatkowe

uniemożliwi renowację. W wyniku zakwalifikowania obiektów w mojej opinii, ogranicza rozwój tego regionu i wprowadzamy chaos architektoniczny.

**Uzasadnienie.**

Ochrona dziedzictwa kulturowego znajdującego się w obszarze objętym planem dotyczy budynków i budowli o dużych wartościach historycznych i kulturowych. Obiekty te ustaleniami planu przeznaczone zostały do zachowania i ochrony przed zniszczeniem ich wartości zabytkowych. Zapis ustaleń planu uzgodniony został z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**5. Uwaga nr 5.**

Ograniczenie ogrodów działkowych (przeniesienie ogrodów działkowych na tereny zamienne), jednoznaczne wytyczenie drogi 01.1.KDG i 02.2.KDZ i wskazanie terenów do wywłaszczenia w określonym terminie. Wyznaczenie strefy parkingów w granicach ww. dróg dla działkowców.

**Uzasadnienie.**

Postanowiono utrzymać ogrody działkowe, na rysunku planu oznaczone symbolem 1.ZO, do czasu budowy dróg 1.1KDG i 2.2KDZ, które będą niezbędne do realizacji, w czasie kiedy zabudowane będą tereny rozwojowe na kierunku południowym zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Malborka, natomiast pozostałe tereny będące w użytkowaniu ZOD przeznaczono pod zabudowę.

**6. Uwaga nr 6.**

Dla UH i MWU wprowadzić tereny przeznaczone na garaże wielostanowiskowe, wielopoziomowe.

**Uzasadnienie.**

Dla zachowania ładu przestrzennego garaże realizowane mogą być w formie garaży podziemnych lub parkingów naziemnych.

### 7. Uwaga nr 7.

- 1) Brak odpowiedniej precyzji w definicjach linii zabudowy: zdefiniowanie linii obowiązującej (nazwanej na potrzeby planu linią „ustaloną”) jest mało precyzyjne i prowadzące dowolności w kształtowaniu zabudowy, a określenie „jedna ściana budynku lub dłuższa jej część” daje zbyt dużą swobodę i może skutkować niezamierzonymi realizacjami.
- 2) W celu doprecyzowania należałoby w definicji określić maksymalne odległości na jakie mogą wystawać lub być cofnięte fragmenty budynku oraz określić np. procentowy wskaźnik szerokości tych elementów w stosunku do całkowitej szer. elewacji lub pierzei.

#### Uzasadnienie.

Plan określa położenie linii zabudowy, natomiast na jaką odległość przed linią zabudowy mogą być wysunięte części budynków regulują przepisy odrębne, w tym przypadku Prawo Budowlane i jego rozporządzenia.

### 8. Uwaga nr 8

Brak w tekście i rys. planu precyzyjnego określenia odległości linii zabudowy w stosunku do granic działki lub linii rozgraniczenia. Brak zwymiarowania linii zabudowy oraz szer. pasów drogowych na rys. planu.

#### Uzasadnienie.

Linia zabudowy jest wrysowana na rysunku planu i jest możliwa do odczytania ponieważ rysunek planu wykonany jest w określonej skali. Szerokość pasów drogowych opisana jest w uchwale, w ustaleniach szczegółowych w §36.

### 9. Uwaga nr 9

Wnoszę o korektę treści w odniesieniu do nowej zabudowy poprzez zniesienie wymogu „nawiązania” do stolarki okiennej budynku młyna: „dostosowanie nowej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej tego terenu, w tym nawiązanie do podziałów architektonicznych, wystroju elewacji zewnętrznej budynku młyna oraz do stolarki okiennej” Tak narzucony obowiązek dotyczący m in. stolarki okiennej jest zbyt radykalną i niezrozumiałą ingerencją w kształtowanie nowej zabudowy, wymuszającą stosowania replik okien o półkolistych sklepieniach.

#### Uzasadnienie.

Teren, na którym znajduje się budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, z uwagi na to nowa zabudowa na tym terenie winna nawiązywać charakterem, parametrami, kubaturą itp. do istniejącej zabudowy.

Jeżeli chodzi o otwory okienne, dla nowej zabudowy, to ustalenia planu nakazują dostosowanie wielkością i podziałami do zabudowy zabytkowej. Natomiast nie ma ustaleń mówiących o tym, że mają to być repliki okien o półkolistych sklepieniach.

### 10. Uwaga nr 10

Dotyczy ustaleń 3.U ust. 5, pkt 3), ppkt d) „dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°” zwiększyć tolerancję dotyczącą zarówno minimalnego kąta nachylenia połaci dachowej jak i kształtu dachu, dopuszczając dachy wielospadowe, facjaty, lukarny a min. kąt nachylenia o wartości 18°

#### Uzasadnienie.

Obszar objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, w której zasady i parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącego budynku młyna. Ostateczne parametry dla nowej zabudowy zostały uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/80/2015

Rady Miasta Malbork

z dnia 30 czerwca 2015 r.

### **Uzasadnienie**

1. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wynikiem realizacji uchwał:

- a) uchwały Nr 133/XVI/03 Rady Miasta Malborka z dnia 30.12.2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części m. Malborka, przy kanale Ulgi,
- b) oraz uchwały nr XIX/209/12 Rady Miasta Malborka z dnia 21.05.2012 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 133/XVI/03 Rady Miasta Malborka z dnia 30.12.2003 r.

2. Powierzchnia przedmiotowego obszaru wynosi ok. 63,87 ha.

3. Celem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów znajdujących się w sąsiedztwie ulic miejskich, określenie parametrów dla nowej zabudowy z uwzględnieniem ładu przestrzennego, a także ograniczenie konfliktów przestrzennych występujących na styku terenów o różnym przeznaczeniu.

4. Uchwalenie planu ma na celu przede wszystkim umożliwienie realizowania zadań własnych gminy. Nowe przeznaczenie terenu pozostaje w zgodzie z racjonalnym zagospodarowaniem przestrzeni miejskiej, w tym możliwość realizacji usług społecznych i publicznych należących do zadań gminy, budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i wielorodzinnego a także możliwości dla realizacji działalności podmiotów gospodarczych łączonych z jednorodzinną zabudową mieszkaniową ze szczególnym uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania terenu oraz rozwoju. Uzupełnienie zabudowy stanowią tereny zieleni, które łącznie z Kanałem Ulgi i ogrodami działkowymi tworzą zielone płuca.

5. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003, nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

6. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru stworzy podstawy prawne możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz poprawy funkcjonowania układów komunikacyjnych. Przedsięwzięcia wpłyną pozytywnie na sytuację ekonomiczną oraz na rozwój gminy poprzez zwiększenie jej dochodu z tytułu podatku.

7. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.