



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 21 stycznia 2015 r.

Poz. 163

### UCHWAŁA NR XLVII/430/2014 BURMISTRZA MIASTA MALBORK

z dnia 23 października 2014 r.

#### **w sprawie zmiany uchwały nr 369/XLIII/05 Rady Miasta Malborka z dnia 14 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka obszar dzielnicy Kałdowo**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz.U.2013.594 j.t. z późniejszymi zmianami./ oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.2012.647 j.t. z późniejszymi zmianami/ – Rada Miasta Malborka po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, uchwalonego przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr L/452/2010 z dnia 09.09.2010 r., uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka – obszar dzielnicy Kałdowo dla terenu ok. 7 ha, ograniczonego od wschodu ul. Wałową, od południa - ul. Bukową i część ul. Głównej, od zachodu – skrzyżowanie ulic Tczewskiej i Brukowej , od północy – ul. Tczewską i Solskiego.

#### **D Z I A Ł I** **PRZEPISY OGÓLNE**

##### **§ 1. 1. Plan obejmuje obszar w następujących granicach:**

- od strony północno-wschodniej – ul. Wałowa
- od strony południowej – ul. Brukowa i część ul. Głównej
- od strony zachodniej – skrzyżowanie ulic ul. Tczewskiej i ul. Brukowe,
- od strony północno – zachodniej – ul. Tczewska i ul. Solskiego.

2. Granice planu określa rysunek planu.

**§ 2. 1. Integralne części uchwały stanowią:** 1/ załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, 2/ załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag do planu, 3/ załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

2. Zakres obowiązywania treści rysunku planu jak w ust. 1 pkt. 1, określa niniejsza uchwała.

**§ 3. Celem ustaleń zmiany planu jest:** 1/ stworzenie warunków dla rozbudowy szkoły gminnej oraz centrum usługowego dzielnicy, 2/ uatrakcyjnienie warunków zabudowy terenów usługowych w powiązaniu z zabudową mieszkaniową, 3/ stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad rozwoju zrównoważonego, 4/ ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi, 5/ ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego, 6/ zminimalizowanie konfliktów pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

**§ 4. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są:** 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, 3/ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, 4/ zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, 5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 6/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, 7/ granice i sposoby zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 8/ szczegółowe zasady podziału nieruchomości, 9/ szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, 10/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, 11/ stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości gruntów.

**§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:** 1/ **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia objęte niniejszą uchwałą, 2/ **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w § 1 ust. 1 i 2, 3/ **rysunku** – należy przez to rozumieć załącznik Nr 1 jak w § 2 ust1 pkt 1, 4/ „**Studium**” – należy przez to rozumieć „Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka” uchwalone przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr L/452/2010 z dnia 09.09.2010 r., 5/ **strefie** – należy przez to rozumieć tereny o tym samym przeznaczeniu, niezależnie od ich położenia w obszarze planu, oznaczone stosownym symbolem, 6/ **symbolu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe lub literowe i liczbowe na rysunku planu,

- **oznaczenie literowe** – określa przeznaczenie terenów,
- **oznaczenie literowe z liczbą** – oznacza różne warunki zagospodarowania, 7/ **Burmistrzu** – należy przez to rozumieć Burmistrza Malborka, 8/ **podziale wtórnym działek** – należy przez to rozumieć wszelkie nowe podziały geodezyjne w stosunku do ustalonych granic nieruchomości z okresu realizacji jej pierwszej zabudowy, 9/ **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o pochyleniu połaci 30° - 45°, 10/ **budynku głównym** – należy przez to rozumieć budynek o dominującej formie i funkcji wynikającej z podstawowego przeznaczenia terenu, 11/ **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek związany z obsługą funkcji podstawowej lub pomieszczenia techniczne oraz garaż na samochód osobowy i altany. Standard zabudowy budynków pomocniczych nie może odbiegać od standardów zastosowanych w budynkach głównych, 12/ **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki, intensywność zabudowy nie może powodować przekroczenia maksimum powierzchni zabudowy działki, 13/ **maksimum powierzchni zabudowy działki** – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, 14/ **wielkości powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie, 15/ **obiekcie dysharmonizującym krajobraz** – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych, 16/ **modernizacji** – należy przez to rozumieć zmiany w zagospodarowaniu terenu oraz w obiektach budowlanych na rzecz ich unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą. Poprzez modernizację rozumie się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub remont budynku. Ustalenia szczegółowe działu III mogą wykluczać którąś z form modernizacji, 17/ **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych, 18/ **rewitalizacji** – należy przez to rozumieć podejmowanie w oparciu o opracowany program kompleksowych działań na rzecz przywrócenia zaniedbanym fragmentom miasta żywotności i stworzenie warunków dla ich aktywizacji. Program obejmuje strefy działań organizacyjnych, ekonomicznych, społecznych i technicznych i podlega akceptacji przez Radę Miasta. Elementem składowym przygotowania rewitalizacji terenu jest koncepcja urbanistyczno – architektoniczna jako opracowanie przedprojektowe, w ramach którego uwzględnia się m.in. zasady rewaloryzacji zabudowy historycznej oraz zasady obowiązujące w strefie konserwatorskiej, 19/ **kondygnacjach** – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne, 20/ **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym oraz obciążenia ruchem samochodowym, 21/ **niezbędnych korektach** – należy przez to rozumieć zmiany wynikające ze szczególności opracowań geodezyjnych i istniejącego zagospodarowania z wykluczeniem zwężenia pasów drogowych. 22/ **zabudowa apartamentowa** – budynki zamieszkania zbiorowego wyposażone w pokoje z łazienką i kuchnią bądź aneksem kuchennym, przeznaczone wyłącznie na funkcje turystyczne.

**DZIAŁ II****USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU****Rozdział 1.****W ZAKRESIE URBANISTYKI**

**§ 6. 1. Ustala się następujące podstawowe funkcje dla poszczególnych części obszaru planu:** 1/ w części wschodniej – funkcje usług, turystyki i sportu oraz zabudowy mieszkaniowej, 2/ w części południowej – funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz funkcje centrum usługowego dzielnicy, 3/ w części północno – zachodniej – funkcje zabudowy mieszkaniowo – usługowej, funkcje usług oświaty.

**§ 7. 1. Zagospodarowanie terenów następuje zgodnie z ich przeznaczeniem w poszczególnych strefach** przy spełnieniu warunków podanych w dziale III, z uwzględnieniem ustaleń działu II oraz wszystkich aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.

2. Z poszczególnymi strefami związane są tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, dla których uwarunkowania określają rozdziały 4 i 5 niniejszego działu.

3. Zagospodarowanie jak w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy towarzyszące jak dojścia, wjazdy, miejsca postojowe, place, zieleń, przyłącza i urządzenia infrastruktury itp.

**4. W obrębie każdej strefy dopuszcza się jedynie funkcje określone dla niej w dziale III. Funkcje nie podane dla poszczególnych terenów są funkcjami wykluczonymi.**

**5. Ustalenia działu III obowiązują dla wszystkich obiektów nowych oraz dla obiektów istniejących modernizowanych.**

**§ 8. 1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć** stanowiących zagrożenie dla ludzi i środowiska, które zostaną wyłączone w toku postępowania o uzyskanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, wydanej w oparciu o przepisy ochrony środowiska.

2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje.

3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami.

**§ 9. 1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.**

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic, dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.

3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm.

4. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor oraz jego następca prawny zobowiązani są do odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

5. W przypadku zlokalizowania zabudowy z przeznaczeniem na pobyt ludzi w strefie oddziaływania hałasu i innych uciążliwości z tytułu sąsiedztwa drogi nr 55, ochrona przed hałasem i uciążliwościami należy do zadań własnych gminy lub inwestora i jego następców prawnych.

**§ 10. 1. Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami rozgraniczającymi, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji.**

2. Linie rozgraniczające oznaczone są liniami ciągłymi.

3. Linie rozgraniczające jak w ust. 2 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynie to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych.

4. Ustalone na rysunku zasady podziału wewnętrznego mogą podlegać korektom. Korekty granic nie mogą ograniczać wielkości działek określonych w dziale III.

5. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdu wg zasad określonych w § 18.

6. Powierzchnia nowo wydzielanych działek nie dotyczy wydzieleni związanych z drogami i infrastruktura techniczną.

7. Dopuszcza się powiększenie istniejących działek w ramach tej samej funkcji.

8. Dopuszcza się realizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio na tej granicy działki, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.

9. Plan nie ustala terenów wymagających scalenia gruntów.

## **Rozdział 2.**

### **W ZAKRESIE ARCHITEKTURY**

**§ 11.1. Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref**, związanych z zabudową, określa dział III.

**2. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:** 1/ wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą bezpośredniego otoczenia, 2/ podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej Kałdowa, 3/ dla obiektów pełniących różne funkcje publiczne, należy zapewnić opracowania projektowe gwarantujące dobry poziom dzieł architektonicznych, 4/ w obszarze planu na terenach położonych w strefie konserwatorskiej obowiązują dodatkowo ustalenia rozdziału 3, 5/ obowiązuje zakaz realizacji obiektów dysharmonizujących krajobraz miasta.

3. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji masztów telefonii komórkowej.

4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń żelbetowych lub wykonanych z materiałów grożących skałeczeniem oraz materiałów odpadowych. Maksymalna wysokość ogrodzeń 1,5 m na terenach związanych z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz do 1,8 m dla pozostałych terenów.

5. Ustala się w całym obszarze planu zakaz realizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych w obrębie stref konserwatorskich z wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów reklamowych firm znajdujących się w ich obrębie, których realizacja wymaga akceptacji właściwego konserwatora zabytków.

6. Wszelkie reklamy i szyldy należy sytuować minimum 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 55, przy czym odległość liczona będzie od skrajnego elementu reklamy.

## **Rozdział 3.**

### **W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§ 12. Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:** 1/ historyczny układ ulic: Wałowej, Głównej, Brukowej, Tczewskiej, Solskiego, 2/ zachowany historyczny podział ewidencyjny dla terenów w rejonie ulic Głównej, Brukowej, Tczewskiej i Solskiego, 3/ zachowane zespoły i obiekty zabytkowe wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiekty o wartościach historycznych.

**§ 13. 1. W obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Malborka (GEZ) oznaczonych na rysunku planu :** 1/ ul. Brukowa 1 – budynek mieszkalny wielorodzinny, murowany, elewacje z cegły, dach kryty blachą; 1905 r.; 2/ ul. Brukowa 3 – budynek mieszkalny wielorodzinny, murowany, tynkowany, dachówka cementowa; lata 20- ste XX wieku/2010 r., 3/ ul. Główna nr 2A – budynek mieszkalny, konstrukcja ryglowa wypełniona cegła, elewacja wschodnia wtórnie otynkowana, kryty papą; 4 ćw. XIX w.; 4/ ul. Główna 3/5 – Gimnazjum Gminne, murowany z cegły; lata 90-te XIX w./lata 30-ste XX w./1999-2000 r.; 5/ ul. Główna 4 – budynek mieszkalny wielorodzinny, konstrukcja zrębowa, dach kryty papą; 3 ćw. XIX w.; 6/ ul. Główna 7 – budynek mieszkalny i usługowy, murowany i tynkowany, dach kryty blackodachówka; około 1900 – 1905 r.; 7/ ul. Główna 8 – budynek mieszkalny i usługowy, konstrukcja ryglowa, pola rygla tynkowane, dach kryty dachówka holenderka, od ulicy dobudowana kamienica murowana i tynkowana kryta papą; 4 ćw. XIX w. /około 1900 – 1905 r.; 8/ ul. Główna 9 – budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, szczyt południowy szalowany deskami, dach kryty holenderką /odnowiona elewacja ok. 2000 r/; 3 ćw. XIX w.; 9/ ul. Główna 10 – budynek mieszkalny wielorodzinny, murowany, po 1945 r. otynkowany, dach kryty papą; około 1900 -1905 r.; 10/ ul. Główna 12 – budynek mieszkalny wielorodzinny, murowany, od elewacje opracowane w formie fasad, detal architektoniczny, kryty papą; około 1900 – 1905 r.; 11/ ul. Główna 12 – budynek gospodarczy, murowany z cegły ceramicznej, dach kryty papą; około 1900 – 1905 r.; 12/ ul. Tczewska 5 – budynek mieszkalny (nieużytkowany), konstrukcja zrębowa, dach kryty papą; około 1900 r. 13/ ul. Tczewska 7 – budynek mieszkalny wielorodzinny, konstrukcja zrębowa, dach kryty papą; około 1910 – 1920 r. 14/ ul. Solskiego 2 – budynek mieszkalny wielorodzinny, murowany, elewacje opracowane w cegle, kryty dachówką holenderką; około 1900 r. 15/ ul. Solskiego 6 – budynek mieszkalny jednorodzinny tzw. Dom Polski, murowany i tynkowany, kryty dachówką holenderką; około 1900-1910 r.

2. W obiektach jak w ust.1 ochronie podlegają historyczne: konstrukcja, gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, kompozycja i wystrój elewacji (w tym rozmieszczenie otworów i podziały stolarki okiennej), rodzaj materiału oraz kolorystyka elewacji. Przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy charakterystyczna dla zachowanej lub znanej z przekazów ikonograficznych architektury malborskiej. Zmiany na tych obiektach wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

3. Dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem obiektów do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych pod warunkiem utrzymania ochrony zapisanej w ust. 2 niniejszego paragrafu.

**4. W obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską o biektywów współtworzących historyczny klimat dzielnicy Kałdowo, oznaczonych na rysunku planu.** 1/ ul. Brukowa 15 – budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, otynkowany, dach kryty eternitem; 2/ ul. Brukowa 16 – budynek mieszkalny jednorodzinny, murowany, otynkowany, dach kryty dachówką.

5. W budynkach jak w ust. 4 ochronie podlegają historyczne: gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, materiał, z którego został wykonany; kolorystyka elewacji winna nawiązywać do kolorystyki historycznej. Działania inwestycyjne na tych obiektach wymagają uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

**6. W planie wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego części zespołu zabudowy dawnego przedmieścia dzielnicy Kałdowo, której granicę oznaczono graficznie na rysunku planu.**

7. W obrębie terenów jak w ust. 6 obowiązują następujące ustalenia: 1/ zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury, w tym : przebiegów dróg, podziałów katastralnych, ogrodzeń i starodrzewu, 2/rewitalizacja i konserwacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego, 3/dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, 4/konieczność uzyskania uzgodnienia konserwatorskiego dla wszelkiej działalności inwestycyjnej, 5/uzgadnianie z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków zakresu przebudowy, rozbudowy i remontów wszelkich obiektów położonych w strefach, 6/utrzymanie proporcji zabudowy obiektów nowoprojektowanych lub przebudowywanych w skali zabudowy historycznej nawiązującej do zabudowy z sąsiedztwa (w zakresie formy, gabarytów, linii zabudowy), wysokość zabudowy należy również dostosować do najbliższego sąsiedztwa z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich, z zasadą stosowania dachów dwuspadowych lub kombinacji dachów dwuspadowych (dopuszcza się również dachy naczółkowe i pulpitowe) 7/zakaz lokalizowania nośników reklamowych, z wyjątkiem szyldów dotyczących działalności gospodarczej prowadzonej na danej posesji o powierzchni nie przekraczającej 1 m kwadratowego (wielkość i formę szyldu należy uzgodnić z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków) 8/tworzenie terenów zielonych poprzez realizację zieleni przydomowej, 9/ wykonywanie ogrodzeń na posesjach położonych w granicach stref z materiałów naturalnych.

8. **W obszarze planu ustala się strefy ochrony ekspozycji czynnej** w granicach przedstawionych na rysunku. 1/ w celu ochrony walorów widokowych, tworzy się strefę ochrony ekspozycji czynnej dla przedpoła obiektów i zespołów historycznych na drugim brzegu rz. Nogat, obejmującą teren wzdłuż ulicy Wałowej, 2/ w obrębie strefy ekspozycji czynnej obowiązują następujące zasady: zakaz zabudowy, zakaz realizacji reklam oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, 3/ ewentualna lokalizacja liniowych obiektów technicznych, wymaga uzgodnienia z właściwym terenowo Konserwatorem Zabytków.

9. **Ustala się tereny do rewitalizacji** przy ulicy Głównej w zasięgu jak na rysunku. Podstawowy zakres procesu rewitalizacji określa § 5 ust. 18.

**§ 14.1. Ustala się ochronę istniejących zadrzewień wg następujących zasad:** 1/ ochrona jak w ust. 1 obejmuje wszystkie istniejące drzewa pojedyncze i szpalery, 2/obowiązek ochrony drzew jak w ust. 1 ciąży na właścicielu i użytkowniku terenu, 3/ w obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew, 4/ w obrębie terenów ochrony konserwatorskiej wycinka drzew może nastąpić, wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

**§ 15. 1. Ustala się strefę ograniczenia wysokości obiektów jak na rysunku.**

2. W obrębie planu nakłada się obowiązek zgłaszania do Dowództwa Sił Powietrznych wszelkich obiektów o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. Zgłoszenie winno nastąpić przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę.

#### **Rozdział 4. W ZAKRESIE KOMUNIKACJI**

**§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi – na funkcje dróg publicznych.**

2. **Ustala się niżej podane klasy dróg publicznych, ich symbole oraz optymalne szerokości pasów drogowych:**

1/ KDG – ulica główna, dwa pasy ruchu,	pas drogowy	–
min. 25 m, 2/ KDZ – ulica zbiorcza, dwa pasy ruchu,	pas drogowy	–
min. 20 m, 3/ KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu,	pas drogowy	–
min. 12 m, 4/ KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu,	pas drogowy	–
– min. 10 m,		

3. **Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonych symbolami KDDa – na funkcje drogi publicznej dojazdowej o ograniczonej prędkości ruchu - jednokierunkowej.** 1/ szerokości pasa drogowego jak w stanie istniejącym.

4. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDpj – na funkcje ciągów pieszo – jezdnych.** 1/ szerokości pasa drogowego – min.5 m., 2/ ciągi KDpj stanowią własność lub współwłasność zainteresowanych stron; w sytuacji uzasadnionej interesem publicznym ciągi te mogą stanowić własność miasta.

5. **Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem KDp – na funkcje ciągu pieszego.** 1/ szerokości pasa drogowego – min.5 m., 2/ ciąg KDp stanowi własność lub współwłasność zainteresowanych stron; w sytuacji uzasadnionej interesem publicznym ciągi te mogą stanowić własność miasta, 3/ dopuszcza się wykonanie ciągów pieszych nieokreślonych na rysunku jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.

6. **Ustalono na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniając możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 7.**

7. **Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 2, 3, 4, 5 jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron.**

8. Wszelkie działania związane z układem drogowym wymagają uwzględnienia ustaleń §§12, 13, 14.

9. Określone na rysunku linie krawężników jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań mają charakter informacyjny i nie są obligatoryjne.

10. Przy budowie i modernizacji dróg należy obowiązkowo określić przebieg sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji.

11. Zabrania się umieszczania przy drodze krajowej lub w jej sąsiedztwie, niezależnie od spełnienia warunków zachowania normatywnej odległości obiektu budowlanego od drogi, wszelkich reklam i urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepianie, odwracających uwagę lub wprowadzających w błąd uczestników ruchu.

**§ 17. 1. Ustala się, że linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne w stosunku do dróg określa rysunek planu oraz ustalenia działu III.**

2. Dla linii zabudowy nieokreślonych zgodnie z ust.1, jako nieprzekraczalne uznaje się linie jak dla zabudowy istniejącej, a w przypadku jej braku zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi.

**§ 18. 1. 1. Ustala się zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.**

2. Dojazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy.

3. Odstępstwo od zasad jak w ust. 2 może nastąpić w sytuacjach szczególnych, z wyłączeniem zjazdu na drogę krajową nr 55.

4. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu.

5. Realizacja dojazdów z ulic wszystkich klas, jak w ust.3, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi.

**§ 19. 1.** Minimalne ilości miejsc postojowych dla terenów MN, MW, MU, MWU, U, Uo określają ustalenia działu III.

2. Realizację dodatkowych miejsc postojowych poza terenami jak w pkt 1 uznaje się za zgodną z planem, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.

3. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych dróg KDL i KDD oraz właściciela ciągów w pasach drogowych ciągów KDpj, mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych.

4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji parkingów tymczasowych.

5. Nawierzchnie miejsc postojowych należy w maksymalnym stopniu realizować jako ażurowe, dla ograniczenia spływu wód opadowych i dla zapewnienia warunków dla jej gruntowej filtracji.

6. Garaże należy realizować wyłącznie w powiązaniu z terenami zabudowy mieszkaniowej, usługowej, wyłącznie dla ich obsługi, bez prawa realizacji obiektów dla potrzeb innych terenów miasta.

## **Rozdział 5.**

### **W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY**

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

2. System infrastruktury technicznej jak w ust. 1 podlegać będzie procesom modernizacji i uzupełnienia w oparciu o opracowania branżowe wykonywane dla kolejnych etapów realizacji planu.

3. Burmistrz inicjuje działania na rzecz skoordynowanego rozwoju wszystkich elementów infrastruktury technicznej w zakresie wynikającym z obowiązującego prawa.

4. Opracowania branżowe wynikające z ustaleń ust. 2 i 3 należy wykonać w oparciu o zasady określone w „Studium”, studia branżowe w zakresie wod.- kan., gaz i elektroenergetyki oraz ustalenia niniejszego rozdziału z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

5. Rozwój poszczególnych sieci infrastruktury technicznej winien być podporządkowany zasadzie rozwoju zrównoważonego, ze szczególną ochroną gruntu oraz wód przed wszelkimi zanieczyszczeniami.

6. Pasy drogowe KDZ, KDL, KDD, KDDa, KDpj, KDP są podstawowym korytarzem infrastruktury technicznej, ze względu na stan zainwestowania terenu. Dopuszcza się prowadzenie ciągów infrastruktury przez inne tereny, jeżeli nie naruszy to ich funkcji oraz interesu prawnego stron.

7. Sieci infrastruktury w obrębie pasów drogowych, należy realizować przeznaczając pas techniczny jezdni na kanalizację, pozostałą część pasów drogowych na inne sieci.

8. Wzdłuż drogi krajowej nr 55 nowe sieci infrastruktury należy realizować poza pasem technicznym drogi.

9. Ustala się, że niniejszy plan jest podstawą modernizacji i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej jako celu publicznego, niezbędnych dla funkcjonowania całego obszaru planu.

**§ 21. 1. Zaopatrzenie obszaru planu w wodę** realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 20 w tym studium branżowe.

2. Burmistrz określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.

**§ 22. 1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych** realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 20 w tym studium branżowe. Adaptuje się wszystkie przepompownie ścieków.

2. W obszarze planu należy zlikwidować wszystkie odpływy ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz powiązań z kanalizacją deszczową.

3. Ustala się zakaz stosowania urządzeń czasowych oraz indywidualnych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych.

4. Nowe przepompownie należy lokalizować w sposób nie naruszający interesu stron, w obrębie terenów do zabudowy.

5. Ustala się, że cały obszar planu włącza się do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przeznacza się do likwidacji wszystkie indywidualne systemy i urządzenia unieszkodliwiania ścieków.

**§ 23. 1. Odprowadzanie wód deszczowych** realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 20 w tym studium branżowe.

2. Wszystkie istniejące i projektowane kanały deszczowe, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.

3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz ażurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej.

4. Ustalenia jak w ust. 3 nie dotyczą terenów w obrębie których należy wykonać szczelne nawierzchnie chroniące grunt przed zanieczyszczeniem oraz wynikające z uwarunkowań konserwatorskich.

**§ 24. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną** realizować w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 20 w tym studium branżowe.

2. Nowe stacje jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3.

3. Przy lokalizacji stacji transformatorowych jak w ust. 2, należy uwzględnić ich właściwe wkomponowanie w zabudowę, wyłączając miejsca eksponowane widokowo.

4. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich całkowitego skablowania.



5. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych, stosowanie paneli słonecznych wymaga opinii właściwego Konserwatora Zabytków w obszarze strefy konserwatorskiej.

**§ 25. 1. W obszarze planu nie ustala się zcentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło.**

2. Ustala się zakaz utrzymywania i realizacji źródeł ciepła, które nie spełniają obowiązujących norm ochrony środowiska.

3. Preferuje się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło w tym gaz ziemny.

4. **Podstawą zaopatrzenia w gaz ziemny** jest istniejąca sieć średniego i niskiego ciśnienia z możliwością rozbudowy wg zasad określonych w § 20 w tym studium branżowego.

5. Adaptuje się stację redukcyjno – pomiarową średniego ciśnienia przy ulicy Wałowej.

6. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej zpierscieniowania.

**§ 26. 1. Ustala się, że obsługa telekomunikacyjna** obszaru planu oparta będzie o wielość operatorów telefonii sieciowej i komórkowej.

2. Wszystkie sieci telefonii lokalnej i międzymiastowej, konwencjonalne i światłowodowe podlegają ochronie.

3. W obrębie planu obowiązuje zakaz realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

**§ 27. 1. W obszarze planu obowiązywać będzie system segregacji odpadów.**

2. Burmistrz zapewni opracowanie zasad organizacyjnych i technicznych w oparciu o przyjęty przez Radę Miasta plan gospodarki odpadami.

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

### **D Z I A Ł I I I**

## **PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA**

### **Rozdział 1.**

#### **STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

**§ 28. 1. Strefę zabudowy mieszkaniowej** tworzą następujące tereny: 1/ MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2/ MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. 3/ MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, 4/ MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 29 do 34.

**§ 29. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.**

2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Brukowej.

3. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia § 13 ust. 6,7 oraz § 5 pkt 18.

4. Ustala się ochronę budynków o wartościach historycznych oznaczonych na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 13 ust. 4,5.

5. Adaptuje się zabudowę istniejącą z możliwością jej modernizacji.

6. Dopuszcza się realizację budynków pomocniczych.

7. W budynkach jednorodzinnych wolnostojących dopuszcza się drobne funkcje handlowe, usługi i małą gastronomię, ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9.

8. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe: 1/ wtórny podział istniejących zabudowanych działek nie może być podstawą do lokalizowania nowych budynków, jeżeli działki z podziału nie osiągną minimum 600 m<sup>2</sup>, 2/ intensywność zabudowy  $0,1 \leq I_n \leq 0,6$ ; 3/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 30%; 4/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% wielkości działki; 5/ nieprzekraczalne linie zabudowy : 3 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej KDDa zgodnie z rysunkiem planu; 6/ wysokość budynków 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, wysokości do kalenicy maksimum 9 m; 7/ dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytów 60 - 80 cm; 8/ ustawienie kalenicy dachów równoległe do ulic; 9/ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w matowych odcieniach czerwieni i brązów; 10/ rzędne posadzek parterów od 20 do 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku; 11/ budynki pomocnicze : 1 kondygnacja, wysokość maksymalnie 5m do kalenicy, dachy dwuspadowe; 12/ w przypadku modernizacji budynków dostosować wysokości budynku, kształtu dachu, poziom posadzki parteru do budynków istniejących.

9. Dojazdy do zabudowy z drogi dojazdowej KDDa.

10. Ustala się obowiązek realizacji w obrębie zabudowy minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

11. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.

12. Zaopatrzenie w energię cieplną wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25 ust. 2 i 3.

13. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.

**§ 30. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW1 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów położonych przy ul. Głównej i Brukowej.

3. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia § 13 ust. 6,7 oraz §5 pkt 18.

4. Ustala się ochronę budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 13 ust. 1,2,3.

5. Budynki jak w ust.4 przeznacza się do rewaloryzacji.

6. Adaptuje się istniejącą zabudowę, z możliwością modernizacji i uzupełnienia.

7. Dopuszcza się realizację budynków pomocniczych.

8. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe : 1/ intensywność zabudowy  $0,4 \leq I_n \leq 1,1$ , 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 35%, 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% wielkości działki, 4/ obowiązujące linie zabudowy : jak na rysunku zgodnie z linią rozgraniczającą; nieprzekraczalne linie zabudowy : 5m od linii rozgraniczającej z terenem MWU1 zgodnie z rysunkiem planu; 5/ wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, wysokości do kalenicy lub górnej krawędzi attyki - maksimum 12 m, 6/ dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 22° do 45°, 7/ ustawienie kalenicy dachów budynków nowych równoległe do ulic, 8/ pokrycie dachów dachówką bitumiczną, blachodachówką, blachą na rąbek w matowych odcieniach czerwieni i brązów, 9/ rzędne posadzek parterów od 20 do 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku, 10/ architekturę budynków należy dostosować do charakteru zabudowy historycznej przy ul. Głównej i Bocznej,

9. Ustala się obowiązek realizacji w obrębie zabudowy minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.

10. Ustala się obowiązek likwidacji zabudowy gospodarczej dysharmonizującej krajobraz znajdującą się na zapleczu zabudowy mieszkaniowej.

11. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

12. Zaopatrzenie w energię cieplną wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25 ust. 2 i 3.

13. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.

**§ 31. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MW2 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów położonych przy ul. Tczewskiej.
3. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia § 13 ust. 6,7 oraz §5 pkt 18.
4. Ustala się ochronę budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 13 ust. 1,2,3.
5. Budynki jak w ust.4 przeznacza się do rewaloryzacji
6. Adaptuje się istniejącą zabudowę, z możliwością jej modernizacji.
7. Ustala się zakaz uzupełniania zabudowy; realizacja nowej zabudowa możliwa po likwidacji istniejącej. Likwidacja istniejącej zabudowy za zgodą właściciwego konserwatora zabytków. W przypadku odtworzenia zabudowy zachowuje się historyczny kształt dachu.
8. Dopuszcza się realizację budynków pomocniczych na zapleczu działki.
9. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe :** 1/ intensywność zabudowy  $0,4 \leq I_n \leq 0,7$ , 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 35%, 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% wielkości działki, 4/ obowiązujące linie zabudowy : 4m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej KDZ, 3m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej KDDa zgodnie z rysunkiem planu, 5/ wysokość budynków 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, wysokości do kalenicy lub górnej krawędzi attyki - maksimum 9 m, 6/ dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowej 22° do 45°, 7/ ustawienie kalenicy dachów budynków nowych równolegle do ulic, 8/ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą na rąbek w matowych odcieniach czerwieni i brązów, 9/ rzędne posadzek parterów od 20 do 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku, 10/ architekturę nowych budynków należy dostosować do charakteru zabudowy historycznej zlikwidowanej.
10. Ustala się obowiązek realizacji w obrębie zabudowy minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie.
11. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.
12. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25 ust. 2 i 3.
13. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych.

**§ 32. 1 Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MWU1 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.**

2 Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów położonych pomiędzy ulicami ul. Główną i Brukową. 3 Jako funkcję podstawowa ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uzupełnioną zabudową usługową. 4 Jako alternatywę dopuszcza się realizację wyłącznie zabudowy usługowej. 5 Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia §13ust. 6,7 oraz §5 pkt 18. 6 **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe :** 1/ intensywność zabudowy  $0,4 \leq I_n \leq 0,9$ , 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 30%, 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% wielkości działki, 4/ obowiązujące linie zabudowy : 3m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej KDZ, nieprzekraczalne linie zabudowy : 4m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi dojazdowej KDD i ciągu pieszego KDp, zgodnie z rysunkiem planu, 5/ wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych 2 do 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, wysokości do kalenicy lub górnej krawędzi attyki - maksimum 11 m, 6/ wysokość budynków usługowych 2 kondygnacje, 7/ dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowej 22° do 45°, 8/ ustawienie kalenicy dachów budynków równolegle do ulic, 9/ pokrycie dachów dachówką bitumiczną, blachodachówką, blachą na rąbek w matowych odcieniach czerwieni i brązów, 10/ rzędne posadzek parterów od 20 do 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku, 11/ architekturę budynków należy dostosować do charakteru zabudowy historycznej ul. Główniej i Brukowej.

8. Ustala się obowiązek realizacji w obrębie zabudowy minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie; w przypadku funkcji usługowych należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowe w ilości min. 2 miejsce na 100m<sup>2</sup> usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników.

9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

10. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25 ust. 2 i 3.

11. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych z wyjątkiem szyldów związanych z usługą znajdującą się na terenie.

**§ 33. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MWU2 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.**

2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów położonych pomiędzy ulicami Wałową i Główną.

3. Jako funkcję podstawową ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uzupełnioną zabudową usługową.

4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej o charakterze widowiskowo – konferencyjnym.

5. Jako alternatywę dopuszcza się realizację zabudowy usługowej o funkcji turystycznej tj. hoteli, pensjonatów oraz zabudowy apartamentowej.

6. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia §13 ust. 6,7 oraz §5 pkt 18.

7. Część terenu przyległa do ul. Wałowej, zgodnie z granicą określoną na rysunku, znajduje się w strefie ekspozycji czynnej; obowiązują ustalenia §13 ust. 8.

8. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe : 1/ intensywność zabudowy  $0,6 \leq I_n \leq 1,6$ , 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki 35%, proporcje wymiarów rzutów budynków 1 do 1,6-3, 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% wielkości działki; do obliczeń należy włączyć zieleni strefy ekspozycji wzdłuż drogi KDG /ul. Wałowa/, 4/ obowiązująca linia zabudowy : 4m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi lokalnej KDL, 5/ nieprzekraczalne linie zabudowy : od strony drogi głównej KDG - zgodnie z granicą strefy ekspozycji; 8m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi głównej KDG poza strefą ekspozycji, 4m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego - jezdni KDPj, zgodnie z rysunkiem planu, 6/ wysokość budynków 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy - maksimum 12 m, 7/ dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 22° do 45°, 8/ pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką, blachą na rąbek w matowych odcieniach czerwieni i brązów, 9/ rzędne posadzek parterów od 20 do 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,

9. Ustala się obowiązek realizacji w obrębie zabudowy minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, 1 miejsca postojowego na pokój hotelowy/apartament; w przypadku funkcji usługowych należy wprowadzić dodatkowe miejsca postojowe w ilości min. 2 miejsca na 100m<sup>2</sup> usług, 2,5 miejsca na 10 pracowników.

10. Teren dostępny komunikacyjnie od strony ul. Główniej.

11. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi.

12. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25 ust. 2 i 3.

12. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych z wyjątkiem szyldów związanych z usługą znajdującą się na terenie poza strefą ekspozycji czynnej.

13. W obszarze zieleni strefy ekspozycji określonej na rysunku planu należy lokalizować zieleni niską i średnią nie ograniczając wglądu na obiekty zespołów historycznych na drugim brzegu rzeki Nogat.

**§ 34. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU na zabudowę mieszkaniową – usługową.**

2. Tereny jak w ust. 1 znajdują się przy ul. Główniej i ul. Solskiego.

3. Część terenu, zgodnie z granicą określoną na rysunku, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia §13 ust. 6,7.

4. Ustala się ochronę budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 13 ust. 1,2,3.

5. Adaptuje się na całym terenie istniejące funkcje i zabudowę oraz podział parcelacyjny z dopuszczeniem modernizacji.

6. Jako funkcję podstawową ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz różne formy usług nieuciążliwych.

7. Do usług wykluczonych zalicza się: warsztaty produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu oraz następujące typy warsztatów: blacharstwo, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja i ślusarstwo.

8. Ustala się następujące formy nowej zabudowy w zależności od wielkości działek : 1/ działki do 800 m<sup>2</sup> - zabudowa mieszkaniowa połączona z funkcjami usługowymi w jednym budynku, 2/ działki powyżej 800 m<sup>2</sup> - zabudowę mieszkaniową oraz funkcje usługowe dopuszcza się w oddzielnych budynkach.

9. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej bez usług na działkach 500 – 600 m<sup>2</sup> oraz wyłącznie zabudowy usługowej na działkach powyżej 800 m<sup>2</sup>. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową.

10. **Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe :** 1/ intensywność zabudowy –  $0,4 \leq I_n \leq 1,2$ , 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 40%, 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 30%, 4/ obowiązujące linie zabudowy : 5m i 7m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi zbiorczej KDZ; nieprzekraczalne linie zabudowy : 4m i 6m od linii rozgraniczającej pasa drogowego ciągu pieszego - jezdni KDPj i drogi dojazdowej KDD, od drogi głównej KDG - zgodnie z granicą strefy ekspozycji zgodnie z rysunkiem planu, 5/ wysokość zabudowy dostosowana do sąsiedztwa zabudowy istniejącej 2 do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość 10 m do kalenicy, 6/ budynki usługowe 1 do 2 kondygnacji, dachy dostosowane do dachów budynków mieszkalnych, 7/ rzędne posadzek parterów 40 – 60 cm, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku, 8/ podział terenu dla nowej zabudowy należy dokonać w ścisłym nawiązaniu do istniejącego podziału ewidencyjnego jako podział wtórny.

11. Na budynkach jednorodzinnych obowiązują dachy wysokie, symetryczne, nachylenie połaci 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60 - 80 cm, ustawienie kalenicy równoległe do ulic, pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w matowych odcieniach czerwieni i brązu. Dla zabudowy usługowej kąt nachylenia połaci dachowej 22° do 45°.

12. W obrębie terenu zabudowy obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsca postojowego na dom jednorodzinny i minimum 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

13. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.

14. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25 ust. 2 i 3.

15. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych z wyjątkiem szyldów związanych z usługą znajdująca się na terenie poza strefa ekspozycji czynnej.

## **Rozdział 2.**

### **STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ**

**§ 35. 1. Strefę zabudowy usługowej** tworzą następujące tereny: 1/ U – tereny zabudowy usługowej, 2/ Uo – tereny zabudowy usług oświaty.

2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 36 do 37.

**§ 36. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U na zabudowę usługową.**

2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu u zbiegu ul. Tczewskiej i Głównej.

3. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia §13 ust.6,7 oraz §5 pkt 18.

4. Adaptuje się zabudowę istniejącą z możliwością jej modernizacji w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy.

5. Ustala się jako funkcje wiodące usługi handlowe i gastronomiczne z zakazem wprowadzania sprzedaży towarów wymagających transportu samochodowego powyżej 5 ton.

**6. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe :** 1/ intensywność zabudowy –  $0,6 \leq I_n \leq 1,2$ , 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 40%, 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 20%, 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 5/ wysokość zabudowy 2 kondygnacje, 6/ dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $15^\circ$  do  $22^\circ$ , 7/ rzędne posadzek parterów 20 – 60 cm, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,

7. Teren dostępny komunikacyjnie z dróg dojazdowych KDD /ul. Brukowa/, uzupełniająco z ronda KDL/KDZ.

8. W obrębie terenu zabudowy obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz 2,5 miejsca na 10 pracowników.

9. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.

10. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25 ust. 2 i 3.

11. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych z wyjątkiem szyldów związanych z usługą znajdującą się na terenie.

**§ 37. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem Uo1 i Uo2 na zabudowę usług oświaty w tym teren Uo1 na zabudowę podstawową, teren Uo2 na funkcje sportu i rekreacji.**

2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenów przy ul. Głównej i Wałowej.

3. Część terenu, zgodnie z granicą określoną na rysunku, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia §13 ust. 6,7.

4. Ustala się ochronę budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków oznaczonych na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 13 ust. 1,2,3.

5. Adaptuje się zabudowę istniejącej szkoły z możliwością jej modernizacji.

6. Ustala się możliwość rozbudowy istniejącego budynku szkoły na terenie Uo1.

7. Ustala się możliwość realizacji boisk z niezbędnym zapleczem w postaci parterowych obiektów kubaturowych na terenie Uo2.

**8. Dla terenu Uo1 ustala się następujące warunki szczegółowe :** 1/ intensywność zabudowy  $0,6 \leq I_n \leq 1,2$ , 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 80 %, 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 10%, 4/ wysokość zabudowy 1 do 3 kondygnacji, maksymalnie 12m do kalenicy, 5/ dachy wysokie na budynkach eksponowanych o nachyleniu połaci  $22^\circ$  do  $45^\circ$ , na budynkach łączących zabudowę wg rozwiązań indywidualnych, 6/ pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, 7/ rzędne posadzek parterów 10 – 40 cm, w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku,

**9. Dla terenów jak Uo2 ustala się następujące warunki szczegółowe :** 1/ intensywność zabudowy  $0,01 \leq I_n \leq 0,05$ , 2/ maksimum zabudowy powierzchni działki – 5%, 3/ wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum – 35%, 4/ nieprzekraczalne linie zabudowy od strony drogi głównej KDG - zgodnie z granicą strefy ekspozycji zgodnie z rysunkiem planu, 5/ wysokość zabudowy 1 kondygnacja, 6/ dachy wysokie o kacie nachylenia połaci  $22^\circ$  -  $45^\circ$ , pokrycie materiałami dachówkopodobnymi, 7/ rzędne posadzek parteru do 10 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu obrysie budynku.

10. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii, należy wykonać według warunków gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5.

11. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 25 ust. 2 i 3.

12. Na terenach jak w ust. 1 obowiązuje zakaz instalowania reklam.

## **Rozdział 2. STREFA ZIELENI**

**§ 38. 1 Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem ZI na funkcje zieleni izolacyjnej.**  
2 Tereny ZI mają na celu minimalizować uciążliwości związane z funkcjonowaniem terenów sportu i rekreacji.  
3 Zieleń należy projektować stosownie do jej funkcji, zabezpieczając skuteczność jej izolacyjnego działania w ciągu całego roku; zaleca się gatunki zgodne z naturalną predyspozycją terenów.

## **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 39.** Uchyła się ważność miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego dzielnicy Kałdowo uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Malborku Nr 369/XLIII/05 z dnia 14.12.2005r., ogłoszoną w Dz. U. Województwa Pomorskiego Nr 28 poz. 559 z 2006r. dla całego obszaru objętego niniejszą uchwałą.

**§ 40.** Dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu ustala się jednorazową opłatę w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 41.** Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2012r. poz.1109) ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu:

### **A. dla tabeli nr 3 załącznika do powyższego Rozporządzenia:**

- 2a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 2b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży:
  - Uo1, Uo2 - tereny zabudowy usług oświaty,
- 3a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego:
  - MW1, MW2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MWU1, MWU2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 3d) Tereny mieszkaniowo-usługowe:
  - MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

### **B. dla tabeli nr 4 załącznika do powyższego Rozporządzenia:**

- 1c) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży:
  - Uo1, Uo2 - tereny zabudowy usług oświaty,
- 2a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego:
  - MN -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - MW1, MW2 -tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MWU1, MWU2 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 2c) Tereny mieszkaniowo - usługowe:
  - MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - MWU1, MWU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

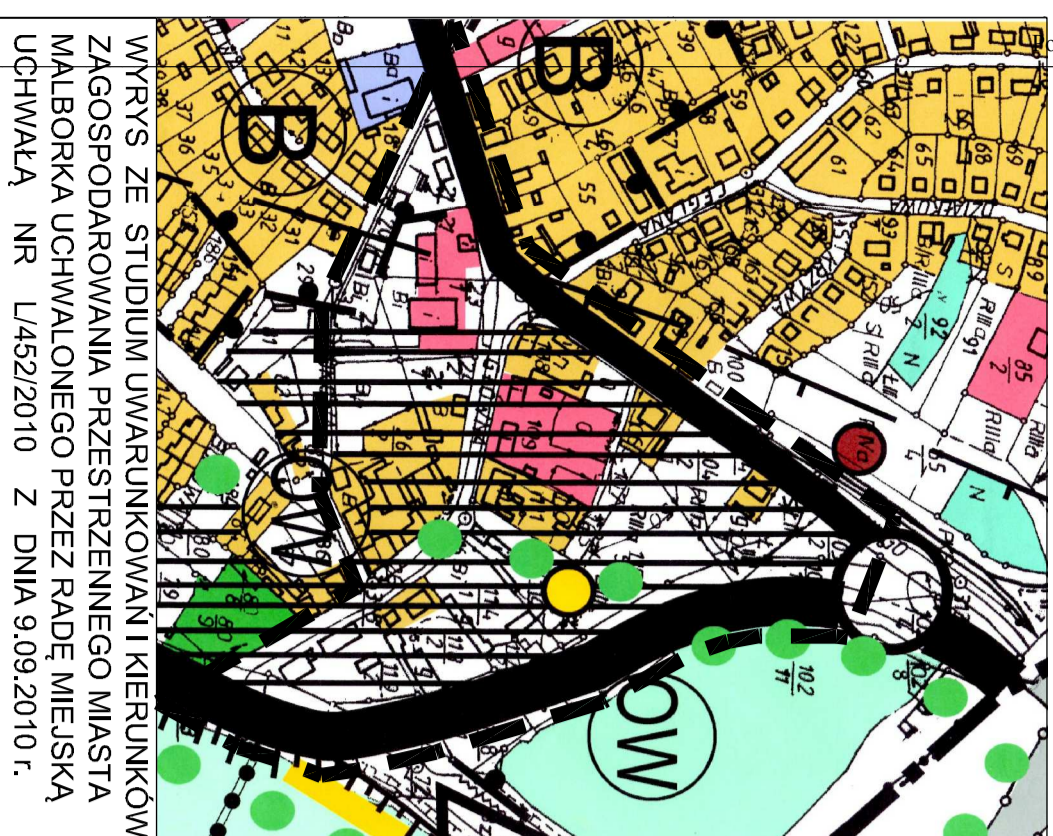
**§ 42.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Malborka

**Arkadiusz Mroczkowski**





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZEZ PRZEMIANĘ MIASTA MALBORKA UCHWALONEGO PRZEZ RADĘ MIASTA UCHWAŁĄ NR L/452/2010 Z DNIA 9.09.2010 r.

- ZASOBY I OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**
- PARNI I SWIERZ
  - OBIEKTY ZABUDOWANE
  - USŁUGI I ADMINISTRACJA
  - MIESZKANICTWO
  - TERENY DLA RÓŻNORÓDNYCH FUNKCJI FUNKCYONALNYCH
  - GRANICE STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
  - GRANICE OGRANICZEN WYSOKOŚCI BUDOWLANEJ
  - GRANICE OGRANICZEN WYSOKOŚCI BUDOWLANEJ
  - GRANICE PRAKTYCZNE
  - GRANICA OPRACOWANIA M.P.Z.P.
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO**
- GRANICA OPRACOWANIA
  - GRANICE PRAKTYCZNE



**m. Malbork**  
Kraj: Pomorskie  
Miejscowość: Malbork  
ul. Malbork  
00-000  
Ks.rob 37/2004  
K.ERG 1223-675/2004

**MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA**

- Osnowa pozioma - układ 65
- Podział odniesienia - konspekt
- Nie wykazuje się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji
- PODZIAK w Malborku oraz wykonanie aktualizacji
- Mapa powstała w wyniku wektoryzacji mapy zasadniczej.

Mapa wykonana integralnie z mapą do celów projektowych w skali 1:500  
Mapa nie zawiera rzednych udrożeń oraz elementów projektowanych.

Ark 325.423. Ark 325.414.

Wykonawca: Usługi Geodezyjne mgr inż. Jan Sosnowski

# MIASTO MALBORK - DZIELNICA KAŁDOWO ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA ORYGINAŁU 1 : 1000



ZŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA MALBORKA NR XLVIII/430/2014 Z DNIA 23.10.2014 R.

**ROZGRANICZENIA**

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH SPOSOBACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY

**FUNKCJE TERENÓW**

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUG OSWIATY

**TERENY ZIELENI**

- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZIELEŃ STREFY EKSPOZYCJI

**OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- OBIEKTY WPISANE DO EWIDENCJI ZABYTEKÓW
- OBIEKTY O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI CZYNNA
- TERENY DO REWITALIZACJI

**TERENY KOMUNIKACJI**

- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- ULICA GŁÓWNA
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE LOKALNE
- ULICE DOJAZDOWE
- CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- CIĄGI PIESZE
- TRASY ROWEROWE
- LINIE KRAWEŹNIKÓW JEZDNI

**TERENY INFRASTRUKTURY**

- STACJA REDUKCYJNA GAZU

**ATELIER HOFFMANN S.C.**  
UL. JANOWSKA 21/41 TEL. 0-55 213-41-70  
www.ahdhhg.com.pl

TEMAT: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MALBORK - DZIELNICA KAŁDOWO  
GŁÓWNY PROJ.: DR INŻ. ARCH. MIECZYSLAW HOFFMANN  
UPR.BUD.NR82/70/01 UPR.URB.NR 537/88 STATUS TWORCZY NR 53/86  
PROJEKTANT: INŻ. SYLWIA DREWIEK UPR.URB. G-301/2013  
DATA WZKAZIEŃ 2014 R.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/430/2014  
Burmistrza Miasta Malbork  
z dnia 23 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany uchwały nr 369/XLIII/05 Rady Miasta Malborka z dnia 14 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka obszar dzielnicy Kałdowo.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożony był do publicznego wglądu dwukrotnie. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w dniach 05.12.2013 – 27.12.2013 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami odbyła się 18 grudnia 2013 r.

W ustalonym terminie tj. do 13.01.2014 r.

wpłynęły 4 pisma zawierających uwagi do planu.

Ponowne wyłożenie miało miejsce w dniach 23.04.2014r. – 14.05.2014 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami odbyła się 30.04.2014 r.

W ustalonym terminie tj. do 29.05.2014 nie wpłynęła żadna uwaga do zmiany planu.

**Uwagi z pierwszego wyłożenia**

**1. Andrzej Wlazło**

**Jan Wieczorek** Dz. nr 21/3

**Treść uwagi :** zmiana zapisów planu dla terenu oznaczonego symbolem U /tereny zabudowy usługowej/ :

- dopuszczenie 80% zabudowy działki,
- granice działki wyznaczają rzut budynku z trzech stron,
- intensywność zabudowy  $0,8 \leq I_n \leq 1,6$

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** teren o symbolu U musi być zagospodarowany w oparciu o jednolite wskaźniki w jego obrębie.

W §10 wprowadzono ust. 8 o treści:

„Dopuszcza się realizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio na tej granicy działki, jeżeli nie zostanie naruszony interes stron.”

**2. Paweł Ścibisz 1/Treść uwagi :** wykreślenie funkcji zabudowy wielorodzinnej z terenu oznaczonego symbolem MWU2 pomiędzy ul. Wałową i Główną i pozostawienie tylko funkcji zabudowy usługowej.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** wprowadzenie dodatkowo funkcji mieszkaniowej stwarzają warunki alternatywnych działań i zwiększają szanse na zainwestowanie terenu. Zabudowa o funkcji turystycznej np. hotele jest zgodna z planem miejscowym.

**2/Treść uwagi :** rozszerzenie zakresu przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MW1 o funkcje zabudowy jednorodzinnej z wyznaczonym terenem na plac zabaw i skatepark oraz zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MWU1 przeznaczonego pod zabudowę wielorodzinną i usługową na funkcje wyłącznie zabudowy jednorodzinnej,

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** projektowane przeznaczenie terenu tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługową jest kontynuacją istniejącej zabudowy w centralnym obszarze dzielnicy Kałdowo, gdzie dominować powinna zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinną.

**3/Treść uwagi :** zachowanie obecnej architektury zabudowy jednorodzinnej z poddaszem użytkowym na terenie oznaczonym symbolem MW2 z dopuszczeniem nieuciążliwych usług; wykreślenie możliwości dopuszczenia przez konserwatora zabytków rozbiórki obecnej zabudowy oraz zwrócić uwagę na miejsca postojowe i garaże.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** obecna zabudowa jest zabudową wielorodzinną; rozbiórka dopuszczona została ze względu na zły stan techniczny budynków. Minimalne ilości miejsc postojowych określają poszczególne paragrafy uchwały.

**4/Treść uwagi :** w wyłożonym planie nie została przedstawiona prognoza skutków finansowych; wniosek o jej sporządzenie i przedstawienie jej mieszkańcom Kałdowa i Radnym Miasta Malborka.

**Rozstrzygnięcie :** uwzględniono

**3. Elżbieta Orzechowska Treść uwagi :** wykreślenie funkcji zabudowy wielorodzinnej z terenu oznaczonego symbolem MWU2 pomiędzy ul. Wałową i Główną i pozostawienie tylko funkcji zabudowy usługowej.

**Rozstrzygnięcie :** nie uwzględniono

**Uzasadnienie :** projektowane przeznaczenie terenu tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i usługową jest kontynuacją istniejącej zabudowy w centralnym obszarze dzielnicy Kałdowo, gdzie dominować powinna zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinną.

**4. Urszula i Krzysztof Tez, Agnieszka i Bartłomiej Tez, Błażej Tez Treść uwagi :** wykreślenie budynku wraz z garażem przy ul. Główniej 19 z listy nieruchomości przeznaczonych do rozbiórki.

**Rozstrzygnięcie :** uwaga niezasadna.

**Uzasadnienie :** zapisy uchwały nie przeznaczają w.w. budynku do rozbiórki.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/430/2014  
Burmistrza Miasta Malbork  
z dnia 23 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w stosunku do terenów objętych zmianą uchwały nr 369/XLIII/05 Rady Miasta Malborka z dnia 14 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka obszar dzielnicy Kaldowo.**

**Do zadań podstawowych na obszarze zmiany planu należy :**

- modernizacja istniejących dróg,
- realizacja ciągu pieszego,
- realizacja infrastruktury technicznej.

**Rozstrzygnięcie.**

- realizację w.w inwestycji należy włączyć do wieloletniego programu zadań inwestycyjnych w ramach kolejnych budżetów miasta,
- należy podjąć działania na rzecz pozyskania partnerów do realizacji zadań inwestycyjnych oraz środków pomocowych w tym w ramach różnorodnych programów unijnych,