

**UCHWAŁA NR L/454/10
RADY MIASTA MALBORK**

z dnia 9 września 2010 r.

**w sprawie 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 /t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami/; oraz art. 20 ust. 1 z uwzględnieniem art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami/; – Rada Miasta Malborka po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, uchwalonego przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr L/454/10 z dnia 9 września 2010 r., uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, obszar dzielnicy Kałdowo

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Plan obejmuje obszar w następujących granicach:

- 1) od strony wschodniej wzdłuż pasa drogowego ulicy Wałowej
- 2) od strony południowej wzdłuż ulicy Bocznej
- 3) od strony zachodniej tereny firmy Organika, tereny sportu i rekreacji US, tereny zabudowy usługowej U5 oraz tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej MN2
- 4) od strony północnej w rejonie ulicy Brukowej

2. Granice planu określa rysunek planu.

§ 2.

1. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do planu,
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

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

§ 3.

1. Celem ustaleń planu jest:

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

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są

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

§ 5.

1. 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 L/452/10 z dnia 9 września 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,
 - a) oznaczenie literowe – określa przeznaczenie terenów
 - b) 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) wskaźniku intensywności netto – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni działki
- 11) maksimum zabudowy powierzchni działki – należy przez to rozumieć maksymalny dopuszczalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki
- 12) wielkości powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny procent powierzchni działki, przeznaczony na wszelkie formy zieleni posadzonej w gruncie
- 13) obiekcie dysharmonizującym krajobraz – należy przez to rozumieć obiekt niezgodny z zasadami kształtowania architektury określonymi w planie, obiekt prowizoryczny lub obiekt wykonany z nieuszlachetnionych materiałów odpadowych

- 14) modernizacji – należy przez to rozumieć zmiany obiektu budowlanego na rzecz jego unowocześnienia i dostosowania do warunków określonych niniejszą uchwałą
- 15) rewitalizacji – należy przez to rozumieć przywrócenie istniejącej zabudowie i jej otoczeniu walorów użytkowych i estetycznych z uwzględnieniem ich wartości historycznych
- 16) 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 rewitalizacji zabudowy historycznej oraz zasady obowiązujące w strefie konserwatorskiej
- 17) kondygnacjach – należy przez to rozumieć kondygnacje nadziemne
- 18) galeryjka – należy przez to rozumieć loggię utworzoną w szczycie wysokiego dachu, poprzez cofnięcie ściany zewnętrznej i wykorzystanie wystających części połączeń dachowych jako zadaszenia

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 jako dominującą określa się funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe
 - 2) w części południowej przeważa zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
 - 3) w części zachodniej dominują funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo – usługowe
 - 4) w części północnej przeważają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 7.

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

§ 8.

1. Ustala się zakaz lokalizowania na obszarze objętym planem, nowych przedsięwzięć w zakresie obiektów produkcyjnych i składów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których taki raport może być wymagany w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska z wyjątkiem dopuszczalnych ustaleniami rozdziału III

2. Ustalenia ust. 1 dotyczą także adaptacji istniejących terenów i obiektów na nowe funkcje z wyjątkiem rozbudowy i modernizacji istniejących funkcji
3. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą niezbędnych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogami

§ 9.

1. Ustala się obowiązującą zasadę, że uciążliwości wynikające z użytkowania terenów lub budynków, nie mogą przenikać granic własności lub użytkowania.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą ulic dla których obowiązują zasady jak w ust. 4.
3. Sposób użytkowania obiektów i terenów, które nie spełniają ustaleń ust. 1 z uwzględnieniem ust. 2, podlega zmianie w przypadku stwierdzenia przez właściwy organ inspekcji sanitarnej lub ochrony środowiska przekroczenia obowiązujących norm
4. W odniesieniu do ulic, dla których stwierdzone zostanie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, obowiązuje podjęcie działań zmniejszających tą uciążliwość w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej
5. Działania jak w ust. 4 powinny polegać na zwiększeniu dźwiękochłonności ścian i okien budynków
6. Obowiązek wykonania ustaleń jak w ust. 4 i 5 w stosunku do zabudowy istniejącej w momencie uprawomocnienia niniejszego planu, ciąży odpowiednio na zarządcy drogi.
7. Przy realizacji nowych obiektów w obszarach narażonych na wzrastające natężenie ruchu, inwestor zobowiązany jest do odpowiedniego zwiększenia dźwiękoszczelności budynków przeznaczonych na pobyt ludzi

§ 10.

1. Tereny o określonym przeznaczeniu, zawarte są pomiędzy liniami regulacyjnymi, których przebiegi przedstawione są na rysunku i stanowią obowiązujące zasady rozgraniczenia funkcji
2. Linie regulacyjne zbieżne z istniejącymi granicami ewidencyjnymi oznaczone są liniami ciągłymi.
3. Linie regulacyjne nie pokrywające się z granicami ewidencyjnymi, oznaczone są liniami przerywanymi. Nie wprowadza się obowiązku ich ewidencyjnego oznaczenia, jeżeli tereny o różnym przeznaczeniu stanowią jedną własność.
4. Linie regulacyjne jak w ust. 2 i 3 mogą ulegać minimalnym, niezbędnym korektom w postępowaniu realizacyjnym, pod warunkiem, że nie wpłynę to negatywnie na ustalone przeznaczenie poszczególnych terenów i nie naruszy interesu żadnej ze stron oraz obowiązujących norm prawnych
5. Ustalone na rysunku granice podziału wewnętrznego określają zasadę podziału i mogą podlegać korektom. Korekty granic nie mogą ograniczać wielkości działek określonych w dziale III.
6. Podziałów terenów dokonuje się z uwzględnieniem wielkości działek określonych w dziale III, granice w maksymalnym stopniu wzajemnie prostopadłe z wyjątkiem szczególnych sytuacji, dojazdu wg zasad określonych w § 18

Rozdział 2. W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

§ 11.

1. Warunki szczegółowe kształtowania architektury dla poszczególnych stref, związanych z zabudową, określa dział III.
2. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania architektury:
 - 1) wszystkie opracowania projektowe muszą obejmować przedmiot inwestycji lub modernizacji, łącznie z analizą bezpośredniego otoczenia
 - 2) podstawą określenia charakteru architektury i inspiracją projektową dla zapewnienia tożsamości miejsca, winny być przykłady architektury historycznej 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 zakaz realizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach oraz ustawiania tablic i urządzeń reklamowych w obrębie stref konserwatorskich z wyjątkiem tablic informacyjnych i szyldów reklamowych firm znajdujących się w ich obrębie, których realizacja wymaga akceptacji właściwego konserwatora zabytków

Rozdział 3. W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

§ 12.

1. Dla zapewnienia ciągłości historycznej szczególnej ochronie w postępowaniu realizacyjnym, podlegają następujące elementy tożsamości obszaru planu:
 - 1) historyczny układ ulic: Wałowej i Bocznej,
 - 2) zachowane zespoły i obiekty zabytkowe o wartościach historycznych określone w § 13 ust. 1

§ 13.

1. W obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów o wartościach historycznych:
 - 1) budynki przy ul. Bocznej nr 1, 3, 4, 6,
 - 2) budynki przy ul. Wałowej nr 8, 9, 12, 17, 18a, 23, 29, 30,
2. Obiekty jak w ust. 1 wymagają ochrony w zakresie zachowania ich historycznych cech architektury, detalu architektonicznego oraz wykończenia elewacji. Ochrona obejmuje także ich otoczenie. Wszelkie działania w zakresie rewitalizacji wymagają opinii właściwego konserwatora zabytków
3. W obszarze planu ustala się strefy ochrony ekspozycji biernej w granicach przedstawionych na rysunku
 - 1) w obrębie strefy ekspozycji biernej obejmującej osiedle przy ul. Żuławskiej, obowiązują następujące zasady: zachowanie skali zabudowy istniejącej, maks. wysokość budynków 10 m do kalenicy, nakaz realizacji dachów wysokich na budynkach nowych i modernizowanych, przestrzeganie zasad projektowania architektury z uwzględnieniem cech regionalnych.

§ 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. W obszarze planu obowiązuje uzgodnienie wszelkich obiektów o wysokości powyżej 100 m ze służbami lotnictwa cywilnego i wojskowego
2. Ustala się strefę ochrony radiolinii jak na rysunku od jej granicy w kierunku południowym, w której obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich urządzeń mogących zakłócić jej funkcjonowanie.

Rozdział 4. W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 16.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami KD i pochodnymi – na funkcje drogowe.
2. Ustala się niżej podane klasy dróg jak w ust.1, jako drogi publiczne ich symbole oraz niezbędne szerokości pasów drogowych:
 - 1) KDL – ulica lokalna, dwa pasy ruchu pas drogowy – min. 12 m,
 - 2) KDD – ulica dojazdowa, dwa pasy ruchu, pas drogowy – min. 10 m,
3. Ustala się drogi ruchu wewnętrznego oznaczone symbolem KDW o szerokości pasów min. 10 m., z uwzględnieniem § 51, ust. 4. Ulice dojazdowe wewnętrzne stanowią własność lub współwłasność zainteresowanych stron. W sytuacji uzasadnionej interesem publicznym ulice te mogą stanowić własność miasta
4. Ustalone na rysunku szerokości pasów drogowych uwzględniają możliwości i potrzeby realizacyjne ulic i są obowiązujące z uwzględnieniem ust. 6.
5. Dopuszcza się poszerzenie pasów drogowych jak w ust. 2, 3 jeżeli pozwalają na to aktualne warunki realizacyjne i nie zostanie naruszony interes stron
6. Wykonanie ciągów pieszych KDp nieokreślonych na rysunku, uznaje się za zgodne z planem, jeżeli nienaruszony zostanie interes stron.
7. Ustala się, że za zgodą zarządcy drogi w pasach drogowych dróg KDL i KDD oraz właściciela drogi KDW, mogą być realizowane miejsca postojowe na rzecz przyległych terenów mieszkaniowych i usługowych.
8. Dopuszcza się realizację ogródków przydomowych w pasie drogowym ul. Żuławskiej, na następujących zasadach:
 - 1) wydzielenie terenów i ich zagospodarowanie należy uzgodnić z gestorami sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) dzierżawcy zobowiązani są do udostępniania terenu w przypadku awarii sieci bez odszkodowań,
 - 3) wyгородzenie terenów o maksymalnej wysokości 85cm, łatwe do demontażu i bez podmurówek,
 - 4) przy wydzieleniu terenu należy zachować chodniki szerokości minimum 1,5m i niezbędny pas ścieżki rowerowej,
 - 5) stosowanie roślin płytkokorzennych,
9. Połączenie ulicy Żuławskiej z ul. Wałową w osi ulicy Akacyjowej.
10. Połączenie ulicy Żuławskiej z ulicą Wałową w osi ulicy Klonowej podlega likwidacji.
11. Wszelkie działania związane z układem drogowym wymagają uwzględnienia ustaleń §§12, 13, 14
12. Określone na rysunku linie krawężników jezdni oraz rozwiązania skrzyżowań mają charakter informacyjny i nie są obligatoryjne
13. Przy budowie i modernizacji dróg należy obowiązkowo określić przebieg sieci infrastruktury technicznej niezależnie od terminu jej realizacji

§ 17.

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

§ 18.

1. Ustala się zasady organizacji dojazdów w obrębie terenów do zabudowy.
2. Dojazdy wykonuje się z ulic o niższej klasie, znajdujących się w sąsiedztwie zabudowy.
3. Odstępstwo od zasad jak w ust. 2 może nastąpić w sytuacjach szczególnych.
4. Dojazdy pozostają własnością właściciela terenu.
5. Realizacja dojazdów z ulic wszystkich klas, jak w ust.3, uzależniona jest od zgody zarządcy drogi
6. Zasady jak w ust. 1 przedstawione na rysunku nie są obligatoryjne. Dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań jeżeli spełniają ustalenia ust. 5 i nie naruszają interesu stron.

Rozdział 5. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY

§ 19.

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

§ 20.

1. Zaopatrzenie obszaru planu w wodę realizować w oparciu o istniejącą sieć magistralną i rozdzielczą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 19.
2. Burmistrz określi źródło czystej wody dla obszaru planu, które ma stanowić zabezpieczenie w wodę pitną w sytuacji kryzysowej.

§ 21.

1. Odprowadzanie ścieków sanitarnych realizować w oparciu o sieć istniejącą z możliwością jej rozbudowy wg zasad określonych w § 19.
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

§ 22.

1. Odprowadzanie wód deszczowych realizować w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 19.
2. Wszystkie istniejące i projektowane podłączenia kanałów deszczowych do wód powierzchniowych, należy wyposażyć w separatory dostosowane do ilości i rodzaju zanieczyszczeń.
3. W obszarze planu należy minimalizować ilość nawierzchni szczelnych na rzecz azurowych w celu ograniczenia ilości wód deszczowych oraz dla stworzenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej. W rejonie sąsiadującym ze stawami i systemem melioracyjnym zakłada się powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych.
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.
5. Ustala się ścisłą ochronę istniejącego systemu melioracyjnego i ochrony przeciwpożarowej.
6. Obowiązuje zasada, że wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne w tym realizacje dróg, należy poprzedzić projektem niezbędnej przebudowy sieci melioracyjnej, uzgodnionym z właściwym zarządem melioracji i jego realizację w sposób nie naruszający sprawności systemu, zgodnie z ust. 5
7. Ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy w pasie szerokości 50 m od funkcjonujących wałów przeciwpowodziowych
8. Wzdłuż wszystkich rowów i kanałów obowiązuje zapewnienie dostępności, zgodnie z aktualnymi przepisami, z uwzględnieniem warunków pracy stosownego sprzętu technicznego
9. Ustala się zakaz dwustronnego obsadzania drzewami rowów i kanałów.

§ 23.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizować w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia z możliwością jej rozbudowy w/g zasad określonych w § 19.
2. Nowe stacje jako obiekty kontenerowe w estetycznych obiektach, mogą być lokalizowane w obrębie innych terenów przeznaczonych na funkcje związane z zabudową, bez naruszania interesu stron oraz z uwzględnieniem ust. 3.
3. W procesie modernizacji i rozbudowy sieci, należy etapowo doprowadzić do ich całkowitego skablowania
4. W obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji elektrowni wiatrowych.

§ 24.

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 § 19
5. W ramach modernizacji i rozbudowy sieci, należy dążyć do jej zpierścieniowania

§ 25.

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.

§ 26.

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

DZIAŁ III.

PRZEZNACZENIE TERENÓW I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

Rozdział 1.

STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 27.

1. Strefę zabudowy mieszkaniowej tworzą następujące tereny:
 - 1) MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określa § 28

§ 28.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN1 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy osiedla położonego przy ul. Żuławskiej, który znajduje się w całości w strefie biernej ochrony ekspozycji zgodnie z § 13 ust. 8 pkt. 3. Dla obiektów historycznych określonych w § 13 ust. 1 przy rewaloryzacji obowiązują ustalenia § 13 ust. 2.
3. Adaptuje się zabudowę istniejącą
4. W budynkach jednorodzinnych wolnostojących dopuszcza się drobne funkcje handlowe, usługi i małą gastronomię, ze ścisłym przestrzeganiem zasad określonych w § 9.
5. Dla terenów jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe:
 - 1) minimalna powierzchnia działek na terenach niezabudowanych 600 m² dla zabudowy wolnostojącej i 450 m² dla zabudowy bliźniaczej, wyłączając realizację nowej zabudowy szeregowej,
 - 2) wtórny podział istniejących zabudowanych działek nie może być podstawą do lokalizowania nowych budynków, jeżeli działki z podziału nie osiągną minimum powierzchni jak w pkt. 1,
 - 3) dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,6,
 - 4) maksimum zabudowy powierzchni działki – 35%,
 - 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% wielkości działki
 - 6) obowiązujące linie zabudowy jak dla stanu istniejącego
 - 7) wysokość budynków do dwóch kondygnacji dla obecnych budynków parterowych, dla pozostałych do trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe lub dwie kondygnacje dla adaptowanych budynków z dachem płaskim, maksimum 10 m do kalenicy przy dachach wysokich
 - 8) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych w kierunku ogrodów z możliwością nadbudowy poddasza użytkowego, z zachowaniem ustaleń pkt 3, 4, 5 i 7

- 9) obowiązuje zakaz realizacji na działkach dodatkowych budynków poza budynkiem podstawowym z wyjątkiem garaży i altan wykonanych z materiałów trwałych i estetycznych jako obiekty parterowe, na działkach zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej
 - 10) dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 40° - 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60 - 80 cm, na budynkach bliźniaczych i szeregowych dopuszczalne jedynie w przypadku jednoczesnej realizacji na wszystkich segmentach
 - 11) dopuszcza się wykonanie ścianek kolankowych wysokości do 1,0 m, wystawek (facjatek) i okien połaciowych oraz galeryjek w szczytach budynków
 - 12) ustawienie kalenicy dachów równoległe do ulicy, z wyjątkiem sąsiedztwa istniejącej zabudowy o kalenicy prostopadłej do ulicy, do której należy nawiązać
 - 13) ustalenia jak w pkt 10 nie dotyczą zabudowy istniejącej z wyjątkiem przypadków jej nadbudowy
 - 14) wykonanie wysokiego dachu na budynkach istniejących przy ich modernizacji i rozbudowie jest obowiązkowe z wyjątkiem przypadków, kiedy następuje wyłącznie dobudowa przedsionka lub werandy
 - 15) pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w matowych odcieniach czerwieni i brązów
 - 16) rzędne posadzek parterów od 20 do 120 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku.
6. Dojazdy do zabudowy ulicami lokalnymi KDL, dojazdowymi KDD
 7. W obrębie ulic jak w ust. 6, obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na cztery domy jednorodzinne lub segmenty, oraz obowiązkowo jednego miejsca postojowego na każdej działce i dwóch na usługi
 8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5
 9. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 24 ust. 2 i 3
 10. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych oraz realizacji reklam na budynkach i ogrodzeniach, zgodnie z ustaleniami § 11 ust. 5

Rozdział 2.

STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 29.

1. Strefę zabudowy usługowej tworzą następujące tereny
 - 1) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają § 30 do 33

§ 30.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU1 na zabudowę mieszkaniowo - usługową.
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczy terenu położonego przy ul. Bocznej
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i realizacją nowej. Dla zabudowy o wartościach historycznych obowiązują ustalenia § 13 ust. 3

4. W obrębie terenów jak w ust. 1 ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz różne formy usług nieuciążliwych, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym. Tereny dotyczą zabudowy adaptowanej z możliwością uzupełnień. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, która wymaga lub może wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Obowiązuje ściśle przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 9. Do usług wykluczonych zalicza się: rzemiosło produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu oraz następujące typy warsztatów: blacharstwo, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja i ślusarstwo. Wprowadza się zakaz usług związanych z wprowadzaniem transportu powyżej 5 t
5. Ustala się następujące formy dla nowej zabudowy w zależności od wielkości działek:
 - 1) działki do 800 m² - zabudowa mieszkaniowa połączona z funkcjami usługowymi w jednym budynku
 - 2) działki powyżej 1000 m² - zabudowa mieszkaniowa oraz funkcje usługowe w oddzielnych budynkach lub w jednym budynku
6. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej bez usług oraz wyłącznie zabudowy usługowej, pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 4. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową
7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek na terenach jak w ust. 1
 - 1) dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,6
 - 2) maksimum zabudowy działki – 40%
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 35%
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku w rejonie nowej zabudowy, dla zabudowy uzupełniającej w nawiązaniu do istniejących budynków
 - 5) wysokość zabudowy maksimum 10 m do kalenicy
 - 6) budynki jednorodzinne – dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe
 - 7) budynki usługowe jedna do dwóch kondygnacji, dachy dostosować do charakteru dachów budynków mieszkalnych
 - 8) rzędne posadzek parterów 20 – 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
8. Na budynkach jednorodzinnych obowiązują dachy wysokie symetryczne, nachylenie połaci 40° - 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60-80 cm, ustawienie kalenicy równoległe do przyległej ulicy, pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w matowych odcieniach czerwieni i brązów
9. W obrębie działki zabudowy obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na dom jednorodzinny i minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług na własnej posesji
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 § 24 ust. 2 i 3
12. W obrębie terenów jak w ust. 1 dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych poza obrębem pasa drogowego z wykluczeniem terenów oraz pasa drogowego ul. Wałowej
13. Nowolokalizowane budynki od strony dróg krajowych KDGP i KDG muszą mieć zwiększoną izolację akustyczną uwzględniającą istniejące i prognozowane natężenie ruchu
14. Budującym w tej strefie oraz ich następcom prawnym, nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wszelkich uciążliwości ze strony ruchu na drogach jw

§ 31.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU2 na zabudowę mieszkaniowo – usługową

2. Tereny jak w ust. 1 położone są przy ul. Wałowej. Tereny znajdują się w strefie biernej ochrony ekspozycji
3. W obrębie terenów jak w ust. 1 ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz różne formy usług nieuciążliwych, które nie stanowią zagrożenia dla funkcji mieszkaniowej pod względem sanitarnym i pożarowym. Tereny dotyczą zabudowy adaptowanej z możliwością uzupełnień. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, która wymaga lub może wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Obowiązuje ściśle przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 9. Do usług wykluczonych zalicza się: warsztaty produkcyjne, stacje paliw, składowanie złomu oraz następujące typy warsztatów: blacharstwo, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja i ślusarstwo
4. Ustala się następujące formy nowej zabudowy w zależności od wielkości działek
 - 1) działki do 600 m² - zabudowa mieszkaniowa połączona z funkcjami usługowymi w jednym budynku
 - 2) działki powyżej 600 m² - zabudowa mieszkaniowa oraz funkcje usługowe w oddzielnych budynkach lub w jednym budynku
5. Na terenach jak w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej bez usług oraz wyłącznie zabudowy usługowej, pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 3. Nie ustala się proporcji pomiędzy zabudową mieszkaniową i usługową. Określa się preferencje dla funkcji obsługi ruchu turystycznego w tym realizację pensjonatów
6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania działek na terenach jak w ust. 1
 - 1) dopuszczalna intensywność zabudowy netto – 0,6
 - 2) maksimum zabudowy działki – 40%
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej minimum 35%
 - 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku
 - 5) wysokość zabudowy maksimum 10 m do kalenicy
 - 6) budynki jednorodzinne – dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe
 - 7) budynki usługowe jedna do dwóch kondygnacji, dachy według rozwiązań indywidualnych
 - 8) rzędne posadzek parterów 20 – 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku
7. Dla nowej zabudowy ustala się
 - 1) elewacje frontowe od strony ulicy Wałowej
 - 2) kalenice równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy
 - 3) od strony ul. Wałowej dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z kalenicą prostopadłą do kalenic istniejących / zasada wydłużonego podcienia/
 - 4) ojazdy wyłącznie z ulic KDD z wykluczeniem bezpośrednich dojazdów z ulicy Wałowej
8. Nowolokalizowane budynki od strony drogi krajowej KDG muszą mieć zwiększoną izolację akustyczną uwzględniającą istniejące i prognozowane natężenie ruchu
9. Budującym w tej strefie oraz ich prawnym następcom, nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wszelkich uciążliwości ze strony ruchu na drodze jw
10. Na budynkach jednorodzinnych obowiązują dachy wysokie symetryczne, nachylenie połaci 45°, z wykonaniem okapów i wysunięciem krawędzi szczytowych 60 - 80 cm, ustawienie kalenicy równoległe do ulicy, pokrycie dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w matowych odcieniach czerwieni i brązów
11. obrębie działki zabudowy obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca postojowego na dom jednorodzinny i minimum 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług na własnej posesji lub 1 miejsce na pokój noclegowy i 1 miejsce na cztery miejsca gastronomiczne

12. 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
13. Zaopatrzenie w energię ciepłą w/g rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem § 24 ust. 2 i 3.
14. W obrębie terenów jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych

§ 32.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU3 na zabudowę mieszkaniowo – usługową.
2. Ustalenie jak ust. 1 dotyczy terenu przy ul. Akacyjowej
3. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy dla potrzeb drukarni, maksymalna wysokość trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dopuszczalna maksymalna zabudowa działki 40%
4. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się zabudowę mieszkalno – usługową i usługową
5. Na terenie jak w ust. 1 w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązuje przestrzeganie zasad określonych w § 13 pkt 3
6. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, która wymaga lub może wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Obowiązuje ściśle przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 9. Do usług wykluczonych zalicza się: warsztaty produkcyjne, stacje paliw oraz następujące typy warsztatów: blacharstwo, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja i ślusarstwo
7. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, energii elektrycznej, telefonii i ciepła należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci z uwzględnieniem ustaleń zarządcy drogi. W zakresie modernizacji i rozbudowy sieci i infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia działu II, rozdział 5
8. Ustala się obowiązek zabezpieczenia minimum 1 miejsca postojowego dla potrzeb mieszkania a 3 miejsca dla funkcji usługowej na terenie działki
9. W przypadku stwierdzenia przez organy ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej przekroczenia na granicy działki norm uciążliwego hałasu lub substancji chemicznych w powietrzu, funkcja drukarni ulega likwidacji z prawem adaptacji obiektu na funkcje nieuciążliwe dla przyległej zabudowy mieszkaniowej

§ 33.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MU4 na zabudowę mieszkaniowo – usługową.
2. Ustalenie jak ust. 1 dotyczy terenu na południe od osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Żuławskiej przy nowo projektowanej drodze dojazdowej
3. Na terenie jak w ust. 1 dopuszcza się zabudowę mieszkalno – usługową i usługową
4. Wyklucza się prowadzenie działalności gospodarczej, która wymaga lub może wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Obowiązuje ściśle przestrzeganie zasady, że wszelkie uciążliwości nie mogą przekraczać granic własności lub użytkowania, zgodnie z § 9. Do usług wykluczonych zalicza się: warsztaty produkcyjne, stacje paliw oraz następujące typy warsztatów: blacharstwo, lakiernictwo, mechanika pojazdowa, wulkanizacja i ślusarstwo
5. Dla terenów projektowanych jak w ust. 1 ustala się następujące warunki szczegółowe
 - 1) wielkość działek minimum 1500 m² z tolerancją 10%,
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy netto – do 1,0
 - 3) maksimum zabudowy powierzchni działki – 40%
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku
 - 6) wysokość zabudowy trzy kondygnacje w tym poddasze użytkowe, maksimum 12 do kalenicy

- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej do 30 m
- 8) dachy wysokie dwuspadowe, symetryczne, nachylenie połaci 40° - 45°, kalenice budynków równoległe do osi ulic
- 9) pokrycia dachów dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w matowych odcieniach czerwieni i brązu
- 10) rzędne posadzek parterów od 20 do 60 cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynków
6. Nowoloklizowane budynki od strony drogi krajowej KDGP muszą mieć zwiększoną izolację akustyczną uwzględniającą istniejące i prognozowane natężenie ruchu
7. Budującym w tej strefie oraz ich prawnym następcom, nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wszelkich uciążliwości ze strony ruchu na drodze jw
8. Przyłącza lub ich zmianę w zakresie wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i telefonii należy wykonać wg warunków technicznych określonych przez poszczególnych gestorów sieci
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg rozwiązań indywidualnych z obowiązkiem realizacji urządzeń ekologicznych, które spełniają normy ochrony środowiska zgodnie z § 24 ust. 2 i 3
10. Ustala się obowiązek zabezpieczenia na działce minimum jednego miejsca postojowego na każdy budynek mieszkalny, plus 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług
11. W obrębie terenu jak w ust. 1 obowiązuje zakaz ustawiania elementów reklamowych

Rozdział 3. STREFA ZIELENI I WÓD

§ 34.

1. Strefę zieleni i wód tworzą następujące tereny
 - 1) ZP – tereny zieleni urządzonej
 - 2) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
2. Zasady zagospodarowania terenów jak w ust. 1 określają §§ 35 do 36

§ 35.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem ZP na tereny zieleni urządzonej
2. Ustala się następujące podstawowe funkcje terenów zieleni urządzonej
 - 1) nad stawem przeznacza się na zieleń parkową, która w powiązaniu z lustrem wody stanowić będzie kameralne tereny spacerowe
3. Zieleń parkową należy projektować stosownie do funkcji

§ 36.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem WS na wody powierzchniowe
2. Ustalenie jak w ust. 1 dotyczą istniejącego stawu
3. Ustala się obowiązek działań na rzecz uzyskania minimum II klasy czystości wody, poprzez czyszczenie brzegów i koryta, likwidację dopływów wód zanieczyszczonych oraz realizację separatorów na kanałach deszczowych
4. Wzdłuż linii brzegowych obowiązuje zapewnienie minimum 1,5 m swobodnego dostępu do wód

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 37.

1. Uchyla się ważność miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego dzielnicy Kałdowo uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Malborku Nr 369/XLIII/05 z dnia 14 grudnia 2005 r. ogłoszoną w Dz. U. Województwa Pomorskiego Nr 28 poz. 559 z 13.03.2006r. w części dotyczącej terenu objętego niniejszym planem.

§ 38.

1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następujące jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości
 - 1) wszystkie nowe tereny do zabudowy, które w dniu uprawomocnienia niniejszego planu nie posiadały ważnych decyzji ustalenia warunków zabudowy zgodne z ustaleniami planu lub ważnego pozwolenia na budowę – 30%
 - 2) inne tereny – 0%
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą nieruchomości, które są własnością miasta Malborka lub są przeznaczone na cele publiczne
3. Opłaty pobierane są jednorazowe w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego
4. Ustalenia ust. 1 obowiązują w okresie pięciu lat od dnia uprawomocnienia planu

§ 39.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 2004 r., Nr 178, poz. 1841/ ustala się przynależność ustalonych funkcji terenów do poszczególnych terenów, klasyfikowanych wg dopuszczalnych poziomów hałasu
 - 1) W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: MN – zabudowa jednorodzinna
 - 2) W grupie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi: MU – zabudowa mieszkaniowo – usługowa.
2. Pozostałe grupy wg Rozporządzenia nie występują

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi

§ 41.

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

Przewodniczący Rady
Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Przewodniczący Rady
Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Przewodniczący Rady
Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Przewodniczący Rady
Miasta Malborka

Arkadiusz Mroczkowski

Uzasadnienie do Uchwały Nr L/454/10

Rady Miasta Malbork

z dnia 9 września 2010 r.

Zmiana fragmentu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Kałdowo w Malborku, została przygotowana na podstawie uchwały Rady Miasta Malborka nr XXVII/239/08 z dnia 28 sierpnia 2008 r. o przystąpieniu do jego opracowania. Plan wykonano w granicach oraz w zakresie określonym w wyżej wymienionej Uchwale. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. przeprowadzono wymaganą procedurę poprzez publiczne ogłoszenie o przystąpieniu do opracowania planu, rozpatrzenie wniosków, uzgodnienie i opiniowanie oraz wyłożenie do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w trakcie dyskusji publicznej zgłoszono uwagi, o czym informuje załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. W trakcie prac nad planem zostały wykonane następujące opracowania stanowiące uzasadnienie podjętych ustaleń, które stanowią będą materiały wspomagające proces jego realizacji : analiza uwarunkowań, ekofizjografia, prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu był opiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno- Architektoniczną. Główni projektanci planu: 1. dr inż. arch. Mieczysław Hoffmann status twórcy nr 874/86, uprawnienia budowlane nr 82/70/OL, uprawnienia urbanistyczne nr 537/88 jest członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów, nr wpisu: G-079/2002 2. mgr inż. arch. Krzysztof Hoffmann jest członkiem Północnej Okręgowej Izby Urbanistów, nr wpisu: G-219/2006 – spełniając wymóg formalny określony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan tworzy podstawy do zmian jakościowych w zakresie ładu przestrzennego dla części dzielnicy Kałdowo, porządkuje tereny istniejącej zabudowy i określa nowe z uwzględnieniem zgłoszonych wniosków do planu. Efektem funkcjonowania planu będzie stworzenie ram prawnych dla harmonijnego zagospodarowania przestrzennego obszaru planu z uwzględnieniem jego specyfiki i zasad zrównoważonego rozwoju oraz ograniczenie konfliktów pomiędzy różnymi formami działalności gospodarczej z funkcjami mieszkalnymi, interesem publicznym i prawny ma także ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego. Powyższe informacje uzasadniają wniesienie uchwały pod obrady Rady Miasta Malborka z wnioskiem o jej przyjęcie.

Burmistrz Miasta Malborka

Andrzej Rychłowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr L/454/10

Rady Miasta Malbork

z dnia 9 września 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

KALDOWO-POMNIEJSZONY

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu

1. M.P.Z.P. miasta Malborka obszar dzielnicy Kałdowo wyłożony był do publicznego wglądu w terminie od 10 maja 2010 do 31 maja 2010 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Malborku
2. Termin składania uwag zgodnie z art.17 pkt 11 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku /Dz.U. Nr 80 poz. 717/ minął w dniu 15 czerwca 2010
3. W ustawowym terminie złożono następujące uwagi do planu, w trakcie dyskusji publicznej
 - uwaga nr 1, zgłaszający Adam Stachurski
 - treść uwagi: wprowadzenie zapisu dla terenu MN1 dopuszczającego rozbudowę parterów budynków w głąb działki bez konieczności nadbudowy
 - Rozstrzygnięcie Uwaga nr 1 - zapisy planu dla jednostki MN1 dopuszczają rozbudowę budynków w głąb działki, bez konieczności jednoczesnej nadbudowy- korekta tekstu planu nie jest konieczna
4. W terminie do zgłaszania uwag po wyłożeniu wpłynęły następujące uwagi:
 - uwaga nr 2, zgłaszający Jarosław Butryn, Danuta Toporkiewicz-Butryn, pismo z datą 10.06.2010, wpłynęło 10.06.2010 r
 - treść uwagi: wnosi się o zmiany następujących części tekstu planu, dotyczącej terenu oznaczonego symbolem MU2
 - - ust.6 pkt.1 – zwiększenie dopuszczalnej intensywności zabudowy netto z 0,6 do 1,2, pkt.2 – zwiększenie maksimum zabudowy działki z 40% do 50% pkt.3 – zmniejszenie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej z 35% do 20% pkt.5 – zwiększenie wysokości zabudowy do maksimum 12 metrów do kalenicy pkt.7 – dopuszczenie przy budynku usługowym dwóch kondygnacji naziemnych plus poddasza użytkowego z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej, pkt.8 – zmiany rzędnych posadzek parterów do 150cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku - ust. 11 – wprowadzenie obowiązku wydzielenia w obrębie działki minimum 1 miejsca postojowego na 200m² powierzchni użytkowej usług na własnej posesji lub 1 miejsce na 3 pokoje noclegowe i 1 miejsce na 8 miejsc gastronomicznych - ust.11 – wprowadzenie nowego zapisu dopuszczającego lokalizację miejsc parkingowych prostopadle do KDD od strony Nogatu.
 - Rozstrzygnięcie - wprowadza się następujące zapisy ust.6 pkt.1 – zwiększa się intensywności zabudowy netto do 0,9 pkt.2 – zwiększenie maksimum zabudowy działki 50% pkt.3 – zmniejsza się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej do 30% pkt.5 – nie możliwości zwiększenia wysokości zabudowy ze względu na strefę ekspozycji zamku pkt.7 – nie zwiększa się ilości kondygnacji naziemnych, dopuszcza się kondygnację podziemną, pkt.8 – od strony ulicy Wałowej dopuszcza się realizację poziomu posadzek parterów do 150cm w stosunku do średniej rzędnej terenu w obrysie budynku - ust. 11 – wprowadza się obowiązek wydzielenia w obrębie działki minimum 1 miejsca postojowego na 150m² powierzchni użytkowej usług na własnej posesji lub 1 miejsce na 3 pokoje noclegowe i 1 miejsce na 6 miejsc gastronomicznych - ust.11 – zapisy planu nie wykluczają realizacji miejsc postojowych prostopadle do KDD na obszarze własnej działki.
 - uwaga nr 3, zgłaszający Piotr Ścibisz, pismo z datą 02.06.2010, wpłynęło 15.06.2010 r. - treść uwagi: wnosi się o poszerzenie zakresu zmiany planu o działki wnioskodawcy oraz o nie wprowadzania klasyfikacji KDL dla ulicy Akacyjowej i nie łączenie jej z ulicą Tczewską
 - Rozstrzygnięcie - nie ma możliwości zmiany uchwały poszerzającej zakres określony w załączniku graficznym, - zmiana planu nie wprowadza kategorii drogi KDL dla ul. Akacyjowej, jest to zapis prawomocnego planu dla całego obszaru dzielnicy Kałdowo, natomiast połączenie z ulicą Tczewską jest poza obszarem opracowywanego planu.

- uwaga nr 4, zgłaszający Adam Stachurski, pismo z datą 12.06.2010, wpłynęło 14.06.2010 r. - treść uwagi: wnosi się o nie wprowadzania klasyfikacji KDL dla ulicy Akacjowej i nie łączenie jej z ulicą Tczewską
- Rozstrzygnięcie - zmiana planu nie wprowadza kategorii drogi KDL dla ul. Akacjowej, jest to zapis prawomocnego planu dla całego obszaru dzielnicy Kałdowo, natomiast połączenie z ulicą Tczewską jest poza obszarem opracowywanego planu
- uwaga nr 5, zgłaszający Piotr Ścibisz, pismo z datą 12.06.2010, wpłynęło 14.06.2010 r. - treść uwagi: wnosi się o nie wprowadzania klasyfikacji KDL dla ulicy Akacjowej i nie łączenie jej z ulicą Tczewską.
- Rozstrzygnięcie - zmiana planu nie wprowadza kategorii drogi KDL dla ul. Akacjowej, jest to zapis prawomocnego planu dla całego obszaru dzielnicy Kałdowo, natomiast połączenie z ulicą Tczewską jest poza obszarem opracowywanego planu
- uwaga nr 6, zgłaszający PB-R Przyszłość Piotr Wysocki, pismo z datą 10.06.2010, wpłynęło 10.06.2010 r. - wnosi się o zmiany następujących części tekstu planu, dotyczącej terenu oznaczonego symbolem MU4 tj. § 33: - ust. 3 – dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej - ust. 5 pkt.2 - zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,4 - ust. 5 pkt.4 – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 25% - ust. 5 pkt.8 – nieokreślenie kierunków kalenic budynków - ust. 5 pkt.10 - podniesienie rzędnej posadzek parterów na poziomie od 1,2 do 1,8m - ust .11 – dopisanie określenia – minimum jedno miejsce postojowe lub garażowe na jedno mieszkanie
- Rozstrzygnięcie - wprowadza się następujące zapisy § 33: - ust. 3 – dopuszcza się zabudowę wielorodzinną - ust. 5 pkt.2 – zwiększa się wskaźnik intensywności zabudowy do 1,2 - ust. 5 pkt.4 – zmniejsza się powierzchnie biologicznie czynną do 30% - ust. 5 pkt.8 – nieokreśla się kierunków kalenic budynków - ust. 5 pkt.10 - podnosi się rzedną posadzek parterów do 1,5 m - ust .11 – dopisuje się określenie – minimum jedno miejsce postojowe lub garażowe na jedno mieszkanie

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr L/454/10
Rady Miasta Malbork
z dnia 9 września 2010 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących

1. Zakres zadań.

- Zmiana planu nie wprowadza żadnych zadań własnych gminy, które wymagałyby finansowania ze środków własnych

2. Rozstrzygnięcie

- W związku z tym, że plan nie wprowadza żadnych nowych zadań, rozstrzygnięcie nie jest wymagane.