



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia poniedziałek, 16 maja 2022 r.

Poz. 1849

UCHWAŁA NR XLIV/356/2022 RADY MIASTA MALBORKA

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Centrum miasta Malborka w granicach określonych w załączniku graficznym

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z Uchwałą nr VI/45/2019 Rady Miasta Malborka z dnia 28.02.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Centrum miasta Malborka w granicach określonych w załączniku graficznym do niniejszej uchwały Rada Miasta Malborka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Stwierdza się, iż przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Centrum miasta Malborka w granicach określonych w załączniku graficznym, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, przyjętego Uchwałą Nr 122/XXIII/96 Rady Miasta Malborka z dnia 28 marca 1996 r., z późniejszymi zmianami przyjętymi Uchwałą Nr L/452/2010 Rady Miasta Malborka z dn. 09 września 2010 r., Uchwałą Nr XIV/125/2015 Rady Miasta Malborka z dn. 26 listopada 2015 r. oraz Uchwałą Nr XXXIII/340/2017 Rady Miasta Malborka z dnia 29 czerwca 2017 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Centrum miasta Malborka.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 3,04ha.

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia graficzne planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem z powodu braku uwarunkowań, nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia tekstowe planu zawierają dwustopniowy układ ustaleń, tj. ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały oraz ustalenia szczegółowe – karty terenów dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały; dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Ustalenia tekstowe planu, w części ogólnej, określają:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §4;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §5;
- 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §7;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §8;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §9;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalną ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §10;
- 8) stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - §11.

5. Ustalenia tekstowe w części szczegółowej są zapisane w postaci kart terenów.

6. Ustalenia szczegółowe dla terenów, niebędących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie, sposoby zabudowy i zagospodarowania;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy.

7. Ustalenia szczegółowe dla terenów, będących terenami komunikacyjnymi określają:

- 1) symbol terenu;
- 2) przeznaczenie i sposoby zagospodarowania;
- 3) parametry, wyposażenie, dostępność.

8. Następujące oznaczenia graficzne wskazane na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia liczbowo – literowe identyfikujące tereny w liniach rozgraniczających, gdzie liczba określa numer porządkowy terenu, oznaczenie literowe – przeznaczenie terenu;
- 6) przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej,
 - b) U – tereny zabudowy usługowej,

- c) U,M – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- d) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- e) KDP, ZP – tereny ogólnodostępnych parkingów z zielenią urządzoną,
- f) KX – tereny ciągów pieszych;
- 7) oś widokowa do zachowania;
- 8) szpaler drzew do zachowania;
- 9) istniejące drzewa do ochrony;
- 10) pas zieleni izolacyjno – krajobrazowej wymagany w urządzeniu terenu, o szer. minimum 3m;
- 11) teren ogólnodostępny z zielenią urządzoną;
- 12) przedłużenie pierzei w formie obiektów nie będących budynkami;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta, ujęta w gminnej ewidencji zabytków;
- 14) budynki o wartościach historycznych, chronione ustaleniami planu, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 15) budynek o wartościach historyczno-kulturowych chroniony ustaleniami planu;
- 16) budynek wymagający restylizacji;
- 17) obszar dopuszczenia wyłącznie kondygnacji parterowej oraz wyłącznie funkcji usługowej;
- 18) docelowy główny kierunek obsługi komunikacyjnej;
- 19) dopuszczone wjazdy od strony ul. Kościuszki;
- 20) dopuszczone wjazdy od strony ul. Mazurów;
- 21) ogólnodostępne ciągi piesze wymagane w urządzeniu terenu.

9. Pozostałe oznaczenia pokazane na rysunku planu mają znaczenie informacyjne.

10. Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – w zasięgu strefy ochronnej bliskiego zasięgu - ochrony przedpola ekspozycyjnego Zamku Krzyżackiego – obiektu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

11. Oznaczenia granic obszarów biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

§ 3. 1. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejącego obiektu do innego użytku niż było przeznaczone pierwotnie lub przystosowanie obiektu do nowych wymagań technologicznych (z wykluczeniem termomodernizacji elewacji zewnętrznych) bez zmiany jego funkcji, przy zachowaniu walorów stylowych zabytku i wartości chronionych wg ustaleń planu miejscowego; w zakresie działań adaptacyjnych dopuszcza się remonty i przebudowę wewnątrz;
- 2) **długość elewacji** – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość między skrajnymi krawędziami ściany elewacji głównej bryły budynku, bez wliczania w to balkonów i innych elementów drugorzędnych;
- 3) **dysharmonijnym obiekcie lub obszarze** – należy przez to rozumieć obiekt lub obszar pozostający w konflikcie estetycznym lub przestrzennym z (historyczną) kompozycją przestrzenną lub z (historyczną) kompozycją zespołu zabudowy;
- 4) **jaskrawa kolorystyka** – rozumie się przez to paletę barw o znacznej intensywności i nie występującą tradycyjnie w zabudowie historycznej;
- 5) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków po ich obrysie zewnętrznym w stosunku do powierzchni działki, wyrażoną w [%];

- 6) **miejscu parkingowym** - należy przez to rozumieć teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem parkingowym jest także miejsce w garażu;
- 7) **miejscu parkingowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** – należy przez to rozumieć miejsce parkingowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca do parkowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, zlokalizowane jako miejsca ogólnodostępne lub w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób ze szczególnymi potrzebami; miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynków: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku;
- 8) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane powodujące ulepszenie istniejących budynków lub innych obiektów budowlanych, zwiększające jego wartość, nie będące przebudową, rozbudową lub rekonstrukcją;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, budowli wielopoziomowych; linia ta nie dotyczy takich elementów jak balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, podokienniki, zadaszenia nad wejściami do budynków, ryzality, przedsionki, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne prowadzące do budynków, pochylnie dla niepełnosprawnych, tarasów i innych podobnych elementów budynków; linie nie dotyczą także: dopuszczonych nadwieszonych kondygnacji powyżej parteru, miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, podziemnych części obiektów budowlanych, kondygnacji podziemnych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, ani podziemnych obiektów budowlanych (np. zbiornika retencyjnego);
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie lica ścian elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, dopuszczone nadwieszona kondygnacja powyżej parteru, podesty, schody i okapy; obowiązująca linia zabudowy dotyczy minimum 70% długości elewacji;
- 11) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wytyczony kierunek obserwacji przez rozplanowanie i kompozycję zagospodarowania terenu;
- 12) **otwarcie widokowe** – należy przez to rozumieć postrzeganą przestrzeń, w szczególności widok (panoramę) na zespół zamkowy, w którym rozplanowanie i kompozycja zagospodarowania terenu oraz wysokości zabudowy podporządkowane są zachowaniu widoku na Zamek Krzyżacki;
- 13) **pierzei** – należy przez to rozumieć frontową ścianę zabudowy wzdłuż ulicy;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 15) **rekompozycji** – należy przez to rozumieć działania polegające na przekształceniu istniejącego obiektu, zespołu obiektu, lub terenu/obszaru w celu poprawy standardu technicznego i/lub estetycznego np. przez wyburzenie lub przebudowę elementów, dokomponowanie nowych elementów, tworzące nową formę kompozycyjną; dla obiektów i obszarów zabytkowych działania te podporządkowane muszą być analizom historycznym i uwarunkowaniom konserwatorskim oraz wskazaniom w ustaleniach planu;
- 16) **restylizacji** – należy przez to rozumieć działania mające na celu przekształcenie, przebudowę obiektu w celu przywrócenia mu cech i formy opartej o przekazy ikonograficzne, nawiązujące do historycznej formy sprzed współczesnych przebudów, z dopuszczeniem zastosowania współczesnych form i materiałów;
- 17) **rewaloryzacji** – należy przez to rozumieć działania polegające na wydobywaniu, przywróceniu i uczytelnieniu walorów użytkowych i estetycznych, z uwzględnieniem ich wartości kulturowych, historycznych obiektu lub układu przestrzennego;
- 18) **rewitalizacji obiektów zabytkowych** – należy przez to rozumieć takie działania jak konserwacja (zachowanie lub odtworzenie wystroju elewacji, stolarki, kształtu dachu), estetyzacja tzn. likwidacja elementów i urządzeń dysharmonizujących wystrój elewacji budynku zabytkowego, w szczególności tych, które przesłaniają detal architektoniczny, otwory elewacyjne i nie są dopasowane do charakteru i stylu budynku, restylizację kolorystyki i wystroju elewacji, w tym stolarki na podstawie źródeł ikonograficznych

lub badań stratygraficznych, restylizację markiz, szyldów i innych wtórnych elementów zastosowanych na elewacji;

- 19) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wyznaczony granicami obszar, na którym obowiązują określone ograniczenia, zakazy, nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków; strefa ochrony konserwatorskiej definiowana jest poprzez swoje cechy (zawartość i wyróżniki) oraz cele, dla których została wyznaczona;
- 20) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć dla budynków wysokość określaną zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków techniczno-budowlanych, dla pozostałych obiektów budowlanych – wysokość do najwyższej położonego punktu obiektu liczoną od poziomu terenu przy obiekcie;
- 21) **zabudowie śródmiejskiej** - należy przez to rozumieć zabudowę zdefiniowaną w przepisach odrębnych dotyczących warunków techniczno-budowlanych;
- 22) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć pas zwartej, wielowarstwowej roślinności, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza, oddzielającej (także wizualnie, krajobrazowo) obiekty i tereny potencjalnie uciążliwe od terenów i funkcji chronionych, zwłaszcza mieszkaniowych; szerokość pasa zieleni, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej - minimum 3m.

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę i zainwestowanie:

- 1) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej budynkom i obiektom budowlanym;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, a także sytuowanie miejsc parkingowych również w kondygnacjach podziemnych;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów podziemnych (np. typu zbiornik retencyjny podziemny na wody opadowe i roztopowe).

2. W zakresie wykończenia budynków ustala się wymóg stosowania następującej kolorystyki oraz rozwiązań materiałowych:

- 1) wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień oraz dopuszcza się na 35% w wykończeniach elewacji materiały typu szkło (nie wliczając w to powierzchni okien), stal, blacha, (z wyłączeniem blachy falistej oraz trapezowej) itp.; przy czym dla zabudowy w strefie konserwatorskiej ujętej w gminnej ewidencji zabytków ustala się zasadę priorytetu stosowania tradycyjnych materiałów na obiektach historycznych i nowoprojektowanych;
- 2) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów w wykończeniach elewacji oraz w pokryciach dachowych;
- 3) dla tynków dopuszcza się jedynie zastosowanie w elewacji maksymalnie 3 kolorów z jednej gamy kolorystycznej, w tym jednego przewodniego;
- 4) pokrycia dachowe - dachówki ceramiczne w odcieniach naturalnego spieku dachówki ceramicznej (od czerwieni po brązy), matowe oraz pokrycia papowe w odcieniach grafitowych; w terenach 1.MW,U, 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U i 5.MW,U dopuszcza się jako pokrycie blachę (z wykluczeniem blachy falistej i trapezowej) matową, na rąbek w odcieniach grafitowych.

3. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i określenie wskaźników zagospodarowania terenu ustalone dla każdego z wydzielonych terenów w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustala się wymóg harmonizowania budynków usytuowanych na jednej działce lub jednym terenie inwestycyjnym, objętym jednym pozwoleniem na budowę, pod względem kolorystycznym, geometrii dachów, rozwiązań materiałowych pokrycia dachowego czy wystroju elewacji, a dla nowej zabudowy uzupełniającej program użytkowy zabudowanego terenu nawiązywanie formą architektoniczną, wystrojem zewnętrznym, zasadami artykulacji elewacji do zasad kompozycyjnych zabudowy istniejącej, szczególnie historycznej o walorach zabytkowych (zasady dla budynku wymagającego restylizacji według ustaleń szczegółowych) .

5. Dla nowej zabudowy lokalizowanej w głębi terenów jako uzupełniającej istniejące zagospodarowanie terenu, z budynkami zabytkowymi lub nowoprojektowanymi zlokalizowanymi od ul. Kościuszki, ustala się wymóg kształtowania jej jako zabudowy oficynowej o uproszczonej formie wyrazu architektonicznego oraz mniejszej pod względem gabarytów, w nawiązaniu do historycznie ukształtowanej struktury oficyn lub zabudowy lokowanej w głębi parceli.

6. W granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się w ramach ustalonego przeznaczenia, sytuowanie towarzyszących urządzeń budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych (prawa budowlanego) a także zieleni towarzyszącej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W obszarze opracowania nie występują obszarowe formy ochrony przyrody.

2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi o podstawowym przeznaczeniu określonym w niniejszym planie ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla następujących rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW,U oraz U,M jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) pozostałe tereny, nie wymienione w punkcie 1 nie wymagają ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3. Ustala się nakaz ochrony istniejących drzew, w szczególności wskazanych na rysunku planu. Dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, wycinka dopuszczalna jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny lub kolizję z planowanym zainwestowaniem, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, przy czym w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza, z zasadą co najmniej 1:1.

4. Przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosować gatunki drzew dopasowane siedliskowo.

5. Ustalenia planu należy realizować w sposób nienaruszający stosunków gruntowo – wodnych, zachowując spójność systemu całego obszaru, zgodnie z wymogami obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz zapewnienia ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez podczyszczanie, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych; dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia podczyszczające obowiązuje lokalizacja tych urządzeń na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.

7. W zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się ich odprowadzenie zgodnie z wymogami przepisów odrębnych przy zastosowaniu systemów:

- 1) powierzchniowych w ramach własnych działek, poprzez tereny powierzchni biologicznie czynnej (zaleca się umożliwienie ich późniejszego wykorzystania do nawodnienia terenów);
- 2) podziemnych, w tym z wykorzystaniem rurociągów, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych.

8. Istniejące i projektowane budynki wymagające zasilania w ciepło zaopatrzyć w ciepło z lokalnych (indywidualnych) niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła lub z miejskiej/indywidualnej sieci ciepłowniczej.

9. Ustala się zasady gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustalonymi przepisami lokalnymi.

10. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, zakaz nie dotyczy niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej i dróg. Wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:

- 1) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję zanieczyszczeń, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska;
- 2) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 3) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska;
- 4) negatywnie oddziaływujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

11. Prowadzona zgodnie z ustaleniami planu działalność, lokalizowana w terenach w szczególności o symbolach MW,U i U oraz U,M nie może powodować uciążliwości dla terenów, w których lokalizowana jest lub może być lokalizowana zabudowa o funkcji mieszkalnej lub zabudowa o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna, a zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

§ 6. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Chronione ustaleniami planu są następujące elementy struktury przestrzennej o wartościach historycznych, kompozycyjnych i kulturowych (obszary i obiekty zaznaczono na rysunku planu):

- 1) budynki o wartościach historycznych, chronione ustaleniami planu, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) budynek usługowy przy ul. Kościuszki nr 40,
 - b) budynek usługowy - hotel „Zbyszko” przy ul. Kościuszki 43,
 - c) budynek mieszkalny i usługowy przy ul. Kościuszki 44 – 44 A;
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego północnego Śródmieścia miasta Malborka w otoczeniu obszaru Starego Miasta, ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) budynek o wartościach historyczno-kulturowych przy ul. Mazurów 2 (dz. geod. 194/4), chroniony ustaleniami planu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony poszczególnych elementów struktury przestrzennej wymienionych w ust. 1:

- 1) dla budynku wymienionego w ust. 1, pkt. 1 lit.b (obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków) ul. Kościuszki 43 - hotel Zbyszko ustala się:
 - a) nakaz restylizacji obiektu w oparciu o materiały ikonograficzne, w szczególności dotyczy to elewacji frontowej i kształtu dachu,
 - b) wskazane odtworzenie i nawiązanie do historycznej kompozycji elewacji z wykorzystaniem klasycznego zestawu detali architektonicznych w oparciu o przekazy ikonograficzne,
 - c) dopuszcza się rozbudowę budynku od strony zalepcza w zakresie dobudowania elementów niezbędnych dla dostosowania budynku do aktualnych norm oraz w zakresie niezbędnych rozwiązań funkcyjnych (m.in. dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych, dobudowa windy itp.),
 - d) zakaz nadbudowy budynku o dodatkowe kondygnacje, obowiązuje utrzymanie dotychczasowej wysokości budynku, także przy zmianie konstrukcji dachu,

- e) przy wymianie konstrukcji dachowej na nowy dach - w formie dachu stromego dwuspadowego, czterospadowego lub mansardowego, w nawiązaniu do historycznej formy dachu wg materiałów ikonograficznych, przy wymianie konstrukcji dopuszcza się w niezbędnym zakresie zmianę istniejącej wysokości wyłącznie wynikającą z koniecznych rozwiązań technologicznych;
- 2) dla pozostałych budynków w strefie ochrony konserwatorskiej wzdłuż ul. Kościuszki określonych w ust. 1 pkt 1 tj. lit. a i c tj. budynków ul. Kościuszki 40 oraz Kościuszki 44-44a :
- a) wymóg ochrony i zachowania historycznych cech takich jak: forma architektoniczna, bryła budynku, kształt dachu, pokrycie dachu, kąt nachylenia głównych połaci, dyspozycja ścian (rozemieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej itp.), historyczna kolorystyka oraz historyczne materiały;
 - b) wskazane jest utrzymanie historycznej kompozycji elewacji, natomiast restylizację kolorystyki i wystroju budynku przeprowadzać należy na podstawie materiałów ikonograficznych lub badań stratygraficznych;
 - c) zakaz ocieplania od zewnątrz, dopuszcza się ocieplenie wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się nieznaczną rozbudowę budynku w zakresie dobudowania elementów niezbędnych dla dostosowania budynku do aktualnych norm oraz w zakresie niezbędnych rozwiązań funkcjonalnych (m.in. dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych),
 - e) zakaz nadbudowy o dodatkowe kondygnacje,
 - f) dopuszcza się wymianę połaci dachowej, przy wymianie połaci dachowej nakazuje się odtworzenie dachu w jego formie oraz materiale pokrycia, dopuszcza się zmianę wysokości dachu wyłącznie w sytuacji zastosowania koniecznych rozwiązań technologicznych,
 - g) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej przy czym: zakazuje się zmiany proporcji historycznych otworów okiennych i drzwi zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej winna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznej istniejącej stolarki również pod względem podziałów stolarki (na podstawie jej inwentaryzacji), dopuszcza się przywrócenie pierwotnej wielkości i proporcji otworów okiennych, drzwi zewnętrznych i historycznych podziałów stolarki okiennej,
 - h) dopuszcza się adaptację budynku – dostosowanie do nowych funkcji z zastrzeżeniem zachowania historycznych cech budynku, dopuszcza się zmiany w układzie wewnętrznym obiektu, które nie będą wymagały zmian w elewacji budynku;
- 3) dla budynku o wartościach historyczno-kulturowych w terenie 1.MW,U przy ul. Mazurów 2 (dz. geod. 194/4), wymienionym w ust 3, ochronie podlega bryła i kształt dachu;
- 4) dopuszcza się estetyzację tj. likwidację elementów i urządzeń dysharmonizujących wystrój elewacji budynków zabytkowych, w szczególności tych, które przesłaniają detal architektoniczny, otwory elewacyjne i nie są dostosowane do charakteru i stylu budynku;
- 5) wszelkie zamierzenia przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta, ujętej w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, określonej w ust 1 pkt 2 ustala się:
- a) celem ochrony w tej strefie jest zachowanie historycznej struktury przestrzennej oraz charakteru zabudowy, właściwych relacji ekspozycyjnych zabytkowej zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki,
 - b) uzupełnienie historycznej struktury przestrzennej o nowe zainwestowanie z zachowaniem i wkomponowaniem w zainwestowanie zachowanych budynków ujętych w ewidencji zabytków,

- c) nakaz nawiązania w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu - poprzez kontynuację historycznej linii zabudowy, a także do skali i gabarytów zabudowy historycznej, w tym mieszkalnej i usługowej, formy dachów i innych charakterystycznych cech zabudowy historycznej; nowa zabudowa lokalizowana w głębi terenu i we wnętrzach parceli powinna być kształtowana na zasadzie nawiązania do tradycyjnej zabudowy oficynowej, mniejszej pod względem gabarytów i o prostszej formie wyrazu od zabudowy historycznej zlokalizowanej wzdłuż ul. Kościuszki,
- d) nowe elementy zabudowy i zagospodarowania należy harmonijnie połączyć z obiektami historycznymi np. poprzez łącznik,
- e) od strony ul. Kościuszki w terenie o symbolu 6.U,M i 7.U utrzymać formę zabudowy pierzejowej,
- f) w terenie 9.U,M dopuszcza się rozbudowę budynku ujętego w ewidencji zabytków na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych - w karcie terenu,
- g) ochronie podlegają zachowane historyczne elementy zagospodarowania terenu (np. historyczna nawierzchnia drogi, historyczna zieleń komponowana, historyczne ogrodzenia, murki itd.),
- h) w granicach strefy ujętej w gminnej ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ze względu na potrzebę zachowania otwarcia widokowego wskazanego na rysunku planu ogranicza się wysokość zabudowy do parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych - kartach poszczególnych terenów.

4. Cały obszar objęty planem jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej –ochrony przedpola ekspozycyjnego (strefa ochronna bliskiego zasięgu) Zamku Krzyżackiego, wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO w 1997 r. [(uznany za Pomnik Historii zarządzeniem Prezydenta RP z 8 września 1994 r - Monitor Polski 1994 nr 50, poz. 420; wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją nr 23 (dawn. nr 29/N) z dnia 20.09.1949 r. jako zespół zabudowań zamkowych; układ urbanistyczny Starego Miasta Malborka z terenem zamkowym wpisany jest do rejestru zabytków nr rej. 115 (dawny 830 decyzją z dn. 17.07.1959 r.)]. Ze względu na położenie obszaru planu w strefie ochrony ekspozycji Zamku (biernej - widoku z terenu objętego planem na obiekt zabytkowy i czynnej - widoku z obiektu zabytkowego na otoczenie) ustala się:

- 1) wyklucza się w obszarze planu sytuowanie obiektów o wysokości przekraczającej wysokości ustalone dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów podane w ustaleniach szczegółowych;
- 2) parametry (wysokości, gabaryty) i formę nowej zabudowy określa się wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) w granicach strefy planowane inwestycje powinny być podporządkowane ochronie wartości widokowo-krajobrazowych w zakresie:
 - a) lokalizacji nowych obiektów w obrębie istniejących struktur osadniczych,
 - b) zachowania kulturowych komponentów krajobrazu otwartego,
 - c) wkomponowania nowych obiektów pod względem wysokości, gabarytu i bryły w istniejący układ zabudowy, w oparciu o tradycyjne formy zabudowy;
- 4) w celu ochrony walorów widokowych oraz zachowania osi widokowej wzdłuż ulicy Mazurów w zagospodarowaniu i zabudowie terenów 3.MW,U i 5.MW,U ustalono:
 - a) w części terenów oznaczonej na rysunku planu jako obszar dopuszczenia wyłącznie kondygnacji parterowej ustala się maksymalnie jedną kondygnację nadziemną i maksymalną wysokość zabudowy 8m,
 - b) wydziela się teren 10.KX jako ciąg pieszy, dopuszcza się przekrycie ciągu i realizację w formie przejścia bramnego lub zastosowanie odkrytego pasażu;
- 5) wskazane jest uzasadnienie proponowanych w projektach budowlanych rozwiązań dla nowo projektowanej zabudowy w terenach 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U, 5.MW,U i 6.U,M, w tym dostosowanie wysokości nowoprojektowanej zabudowy do położenia, poprzez odpowiednio opracowane wizualizacje (symulacje komputerowe, fotomontaże lub inne techniki ilustrujące krajobraz po wprowadzeniu planowanych zmian

w zagospodarowaniu i zabudowie), analizy widokowe i studia krajobrazowe planowanych zamierzeń, przedstawiające relację nowej zabudowy z otoczeniem; np.:

- a) dla nowoprojektowanej zabudowy w terenie 4.MW,U w widoku ul. Mazurów wraz z zabudową sąsiednią,
- b) dla nowoprojektowanej zabudowy w terenie 2.MW,U w otoczeniu budynku zabytkowego szkoły,
- c) w terenie 6.U,M w pierzei ul. Kościuszki oraz zabudowę oficynową w odniesieniu do terenów sąsiednich i widoku z wiaduktu ul. Aleja Rodła,
- d) dla nowoprojektowanych terenów 3.MW,U 5.MW,U widoków z ul. Mazurów oraz z wiaduktu ul. Aleja Rodła.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa).

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Ze względu na brak w dacie uchwalania planu audytu krajobrazowego nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów w tym zakresie, nie występują krajobrazy priorytetowe.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, nie występują uwarunkowania wymagające ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów. Podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym w całym obszarze planu dopuszcza się scalania, łączenia i podziały nieruchomości wg ustaleń szczegółowych dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

2. Minimalna szerokość nowo wydzielanych dojazdów do działek budowlanych – 6,0 m; w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu obowiązuje zakończenie dojazdu placem do zawracania o minimalnych wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Minimalna szerokość nowo wydzielanych przejść pieszych – 2 m, ścieżek pieszo-rowerowych niestanowiących dojazdów do zabudowy – 3 m.

4. Jako zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki istniejące w dniu uchwalenia planu.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się włączenie projektowanej zabudowy wymagającej zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, do sieci wodociągowej;
- 2) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów przeciwpożarowych służącej do zewnętrznego gaszenia pożaru dla nowo powstających obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić dla ludności dostęp do wody pitnej i technologicznej, w tym z uwzględnieniem okresu ograniczonych dostaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu obrony cywilnej.

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) nakazuje się ścieki komunalne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków (oczyszczalnia poza obszarem planu);
- 2) wyklucza się indywidualne rozwiązania.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: indywidualne w granicach działki lub terenu, powierzchniowo do gruntu, zbiorników retencyjnych oraz do sieci kanalizacji deszczowej, dla wód zanieczyszczonych po podczyszczeniu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się i zaleca zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w jak największym możliwym stopniu w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeśli warunki gruntowo-wodne na to pozwalają lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, których lokalizację dopuszcza się w całym obszarze planu;

3) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływaniem wód opadowych.

4. W zakresie elektroenergetyki:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych lub z lokalnych źródeł, w tym produkujących energię ze źródeł odnawialnych, stanowiących mikroinstalacje, przy czym wyklucza się lokalizację mikroinstalacji w postaci ogniw fotowoltaicznych na dachach oraz instalacji wytwarzających energię z wiatru;

2) linie elektroenergetyczne prowadzić jako linie kablowe, jedynie w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę linii napowietrznej; z zastrzeżeniami dotyczącymi strefy ochrony konserwatorskiej;

3) dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w każdym terenie, z uwzględnieniem wymagań określonych dla terenów chronionych konserwatorsko – tj. położonych w strefie ochrony konserwatorskiej ujętej w gminnej ewidencji zabytków oraz dopuszcza się jej lokalizację przy granicy działki.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w gaz poprzez projektowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia;

2) zagospodarowanie terenu w strefach kontrolowanych wzdłuż projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło:

1) obiekty na obszarze objętym planem mogą być zaopatrywane energią ciepłą w oparciu o zasilanie: gazem ziemnym, energią elektryczną, z miejskiej sieci ciepłowniczej za pośrednictwem lokalnej sieci istniejących i projektowanych ciepłociągów, ze źródeł lokalnych, w szczególności ze źródeł proekologicznych - niskoemisyjnych i bezemisyjnych oraz w oparciu o odnawialne źródła energii;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłowniczej, o której mowa w pkt 1 na terenach wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnym.

7. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy obiektów budowlanych.

8. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej: dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci szerokopasmowych oraz przyłączy do zabudowy.

9. Dopuszcza się w obszarze planu budowę nowych, przebudowę, rozbudowę lub likwidację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z technicznych warunków realizacji inwestycji (także lokalizowanych poza obszarem planu) bądź wynikających z przepisów odrębnych.

10. Ilekroć w ustaleniach szczegółowych – kartach terenów (Rozdział 3 niniejszej uchwały) jest mowa o wysokości zabudowy czy wysokości budynku/obiektu nie dotyczy to obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury telekomunikacyjnej czy elektroenergetycznej.

11. W zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględniania istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

12. Wyklucza się lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej i elektroenergetycznej o dominującej formie (np. wież antenowych), zaleca się lokalizowanie infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej podziemnej, a dla obiektów naziemnych nakaz ograniczenia ich wysokości do maksimum 12m.

13. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego lokalnego w zakresie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach zagospodarowania poszczególnych terenów, chyba że w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu jest to wykluczone lub ograniczone ze względu na uwarunkowania.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna ilość miejsc parkingowych dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę, zlokalizowaną poza obszarem opracowania planu miejscowego, zlokalizowaną na terenie dz. geod. 166/7, włączoną do drogi gminnej ul. Parkowej (działka nr 164) oraz poprzez ulice: ul. Kościuszki i ul. Mazurów, zlokalizowane poza obszarem opracowania planu.

2. Obsługa komunikacyjna terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. W liniach rozgraniczających projektowanych dróg: wewnętrznych (11.KDW, 12.KDW), ciągu pieszego 10.KX oraz nowo wydzielanych z poszczególnych terenów dojazdów dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Minimalne wskaźniki miejsc parkingowych wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

5. Nie są miejscami parkingowymi dla wydzielonych terenów U, MW,U czy U,M, w rozumieniu przepisów planu, publiczne lub ogólnodostępne miejsca parkingowe ani parkingi zlokalizowane w pasach drogowych ulic publicznych poza granicami planu. Miejsca parkingowe niezbędne dla funkcjonowania obiektu lub terenu należy lokalizować na własnym terenie, chyba że w ustaleniach szczegółowych dopuszczono inne rozwiązanie.

§ 11. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Dla terenów o symbolach 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U, 5.MW,U, 9.U,M ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – karty terenów

§ 12. 1. Karta terenu nr 1:

- 1) **symbol terenu, powierzchnia :** 1.MW,U o pow. ok. 0,1063ha;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MW,U – **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:**
 - a) **dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:** dla obszaru ustala się lokalizację w zabudowie śródmiejskiej, w skład, której dopuszcza się:
 - budynki główne – mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo – usługowe, usługowe, przy czym nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją mieszkalną i usługową,
 - budynki i obiekty towarzyszące np. garaże,
 - urządzenia towarzyszące, zielen towarzysząca, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%, współczynnik ten nie dotyczy działek dla zabudowy garażowej - z uwagi na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się 100%,

- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%, współczynnik ten nie dotyczy działek dla zabudowy garażowej - z uwagi na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się 0%,
- e) minimalna intensywność zabudowy – 0,00; maksymalna intensywność zabudowy – 1,40 (dla kondygnacji nadziemnych 1,05), współczynnik maksymalnej intensywności nie dotyczy działek dla zabudowy garażowej – ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się dla działek zabudowanych garażami maksymalną intensywność 1,0,
- f) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- g) budynki główne lokalizować od frontu działki, budynki i obiekty towarzyszące w głębi działki,
- h) obsługa komunikacyjna od strony ul. Mazurów (znajdującej się poza granicami opracowania planu miejscowego),
- i) nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:
 - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - w celu wydzielenia dojazdu,
- j) nie ustala się wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych (ze względu na istniejące zainwestowanie oraz położenie w strefie zabudowy śródmiejskiej);

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków głównych:
 - maksymalna wysokość 11m – do 3 kondygnacji nadziemnych (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe),
 - dla głównych połaci: dachy dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni, o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 35 - 45 stopni,
- b) dla budynków i obiektów towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 4,0 m,
 - dla budynków dla głównych połaci: dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej do 20 stopni, dla obiektów – dachy dowolne,
- c) wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
- d) dopuszcza się przebudowy budynków istniejących w dniu uchwalenia planu,
- e) wyklucza się nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku chronionego ze względu na walory historyczno-kulturowe, dopuszcza się jedynie niezbędne rozbudowy wynikające z potrzeb przystosowania obiektu dla osób niepełnosprawnych;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się ochronę budynku wskazanego na rysunku planu jako obiektu o walorach historyczno-kulturowych; ochronie podlega zachowana historyczna bryła budynku oraz kształt dachu,
- b) nakaz uwzględnienia położenia w strefie ochrony bliskiego zasięgu ochrony przedpoła ekspozycyjnego Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 4.

2. Karta terenu nr 2:

- 1) **symbol terenu, powierzchnia:** 2.MW,U o pow. ok. 0,1466ha;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację w zabudowie śródmiejskiej, w skład której dopuszcza się:
- budynki główne – mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, nie określa się wymaganej proporcji pomiędzy funkcjami,
 - budynki i obiekty towarzyszące np. garaże,
 - zieleń towarzysząca, w tym wysoka i w formie pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, jak na rysunku planu, o szerokości minimum 3m,
 - urządzenia towarzyszące, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych;

3) zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 25%,
- d) minimalna intensywność zabudowy -0,00; maksymalna intensywność zabudowy – 1,90 (dla kondygnacji nadziemnych 1,50),
- e) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej o symbolu 11.KDW,
- f) nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:
- w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - w celu wydzielenia dojazdu,
- g) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:
- minimum 1,2 miejsca parkingowego/mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na każdą usługę wbudowaną w budynkach mieszkalnych,
- h) w ogólnej liczbie miejsc należy przewidzieć miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: minimum 1 stanowisko,
- i) dopuszcza się miejsca parkingowe w kubaturze budynku, w tym w kondygnacji podziemnej,
- j) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem miejsc w sąsiedniej drodze wewnętrznej 11.KDW;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków głównych:
- maksymalna wysokość – do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 26,70m n.p.m.,
 - od strony południowej ze względu na potrzebę uwzględnienia otwarcia widokowego z Al. Rodła ustala się cofnięcie na ostatniej kondygnacji na głębokość ok. 5m i zastosowanie tarasu,
 - maksymalna długość elewacji budynku – 37m (bez wliczania balkonów i innych drugorzędnych elementów budynku),
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku 560m²,
 - dla głównych połaci: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 35 -45 stopni,
- b) dla budynków i obiektów towarzyszących

- maksymalna wysokość 4 m,

- dla budynków, dla głównych połaci: dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej do 20 stopni, dla obiektów – dachy dowolne,

c) wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,

d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż zachodniej granicy terenu, jak wskazano na rysunku planu,

b) nakaz uwzględnienia położenia w strefach ochrony ekspozycji i otoczenia zespołu Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3 oraz w otwarciu widokowym wskazanym na rysunku planu.

3. Karta terenu nr 3:

1) **symbol terenu, powierzchnia :** 4.MW,U o pow. ok. 0,16 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację w zabudowie śródmiejskiej w skład, której dopuszcza się:

- budynki główne – mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo – usługowe, usługowe, nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami mieszkalnymi i usługowymi,

- dopuszcza się by budynki nawiązywały formą i gabarytami do zabudowy typu willa miejska, analogicznymi do istniejącej zabudowy usytuowanej po południowej stronie ulicy Mazurów, w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

- budynki i obiekty towarzyszące,

- zielen towarzysząca, w tym wymagana jako ogólnodostępna, wskazana na rysunku planu,

- urządzenia towarzyszące, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,

b) wyklucza się zabudowę szeregową;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

a) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały, dopuszcza się nadwieszenie kondygnacji powyżej parteru poza obowiązującą linię zabudowy,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%,

d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 35%, a w części terenu wskazanej jako teren ogólnodostępny z zielenią urządzoną – 70%,

e) minimalna intensywność zabudowy – 0,00; maksymalna intensywność zabudowy – 1,0 (dla kondygnacji nadziemnych 0,60),

f) obsługa komunikacyjna:

- z ul. Mazurów lub z drogi wewnętrznej o symbolu 11.KDW, włączonej do ulicy Mazurów oraz do drogi usytuowanej poza obszarem planu na terenie dz. geod. 166/7, (zjazd z ul. Parkowej poprzez planowaną nową drogę usytuowaną w terenach pozyskanych od PKP - poza granicami planu),

- dopuszcza się zjazdy z ul. Mazurów,

g) budynki główne należy lokalizować od strony ul. Mazurów, budynki towarzyszące w głębi działki,

- h) budynki główne z dachami stromymi należy lokalizować kalenicą główną równolegle do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony ul. Mazurów,
- i) dopuszcza się lokalizację budynków o maksymalnej szerokości elewacji frontowej każdego budynku – 15m, przy większych szerokościach elewacji frontowej nakaz artykulacji pionowej elewacji (podział płaszczyzny za pomocą elementów architektonicznych) poprzez rozwiązania kompozycyjne np. cofnięcie fragmentu, zastosowanie odmiennych rozwiązań materiałowych itp.,
- j) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600m²,
- k) ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:
 - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - w celu wydzielenia dojazdu,
- l) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:
 - minimum 1,20 miejsca parkingowe/mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na każdą usługę wbudowaną w budynkach mieszkalnych,
 - dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem miejsc sytuowanych w pasie drogowym dróg wewnętrznych 11.KDW i 12.KDW,
- m) w ogólnej liczbie miejsc należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: minimum 1 stanowisko,
- n) dopuszcza się miejsca parkingowe w kubaturze budynku, w tym w kondygnacji podziemnej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla dopuszczonych budynków głównych:
 - maksymalna wysokość 11m – do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy dla jednego budynku – 125 m²,
 - dla głównych połaci: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną w odcieniach czerwieni o kącie pochylenia połaci dachowej w przedziale 35-45 stopni,
- b) dla budynków i obiektów towarzyszących:
 - maksymalna wysokość 4,0 m,
 - dla budynków dla głównych połaci: dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe, o kącie pochylenia połaci dachowej do 20 stopni, dla pozostałych obiektów – dachy dowolne,
- c) wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,
- d) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) nakaz zagospodarowania części terenu jako ogólnodostępny z zielenią towarzyszącą, zasięg tak zagospodarowanego terenu jak na rysunku planu,
- b) nakaz uwzględnienia położenia w strefach ochrony ekspozycji i otoczenia zespołu Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3,
- c) nakaz uwzględnienia położenia w zasięgu otwarcia widokowego wskazanego na rysunku planu,
- d) w części terenu wskazanej na rysunku planu jako teren ogólnodostępny z zielenią urządzoną nakaz przedłużenia pierzei ulicy przy zastosowaniu form nie będących budynkami, zapewniającego wglądy i wejścia na teren 3.MW,U,

- e) ustala się zasadę ochrony istniejącej zieleni wysokiej, w szczególności drzew wskazanych wzdłuż ulicy Mazurów wskazanych na rysunku planu jako szpaler drzew do zachowania; dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne, a także usunięcie drzew i krzewów na podstawie i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie niezbędnym dla celów pielęgnacyjnych, dla zachowania bezpieczeństwa ludzi i mienia.

4. Karta terenu nr 4:

- 1) **symbol terenu, powierzchnia:** 3.MW,U o powierzchni ok. 0,7025ha oraz 5.MW,U o powierzchni ok. 0,2702ha;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej:
- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację w zabudowie śródmiejskiej w skład, której dopuszcza się:
- budynki główne – mieszkaniowe wielorodzinne, mieszkaniowo – usługowe, usługowe; dla budynków mieszkaniowo – usługowych nie ustala się proporcji pomiędzy funkcją usługową i mieszkaniową, zaleca się sytuowanie usług w parterach budynków,
 - budynki i obiekty towarzyszące, w tym o funkcji wyłącznie usługowej w części terenów po obu stronach ciągu pieszego 10.KX o powierzchni zabudowy łącznie nie większej jak 650m²,
 - zieleni towarzysząca, w tym wskazana na rysunku w terenie 5.MW,U jako teren ogólnodostępny z zielenią towarzyszącą, a także w terenie 3.MW,U jako pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż drogi 11.KDW jak na rysunku planu; minimalna szerokość pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej - 3m,
 - urządzenia towarzyszące, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
- a) obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ciągu 10.KX, zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały, w części terenu związanej z ochroną osi widokowej na przedłużeniu ul. Mazurów, linia ta dotyczy wymaganej zabudowy usługowej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały, przy czym dopuszcza się nadwieszenie elewacji wyższych (ponad parterem) nad terenem poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) w terenie 3.MW,U i 5.MW,U w planowanych budynkach ze względu na potrzebę uwzględnienia otwarcia widokowego z Al. Rodła ustala się cofnięcie na ostatniej kondygnacji na głębokość ok. 5m i zastosowanie tarasów,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,
- e) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 30%,
- f) minimalna intensywność zabudowy – 0,10; maksymalna intensywność zabudowy – 2,5 (dla kondygnacji nadziemnych 2,20),
- g) główny kierunek obsługi komunikacyjnej z dróg wewnętrznych o symbolu 11.KDW i 12.KDW (zjazd z ul. Mazurów, Kościuszki oraz z ul. Parkowej poprzez nową drogę usytuowaną w terenach pozyskanych od PKP - poza granicami planu),
- h) w miejscu dotychczasowego zjazdu z ul. Kościuszki - dopuszcza się wejście na teren zgodnie ze wskazaną na rysunku planu lokalizacją ogólnodostępnego ciągu pieszego,
- i) dopuszcza się podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni 1500m², ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:
- w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - w celu wydzielenia dojazdu,

j) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:

- minimum 1,20 miejsca parkingowe/mieszkanie,
- minimum 1 miejsce parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej usług oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, przy czym należy zapewnić minimum 1 miejsce parkingowe na każdą usługę wbudowaną w budynkach mieszkalnych,
- dopuszcza się na powierzchni całego terenu lokalizację maksymalnie 20 miejsc postojowych, pozostałe niezbędne miejsca postojowe należy realizować w parkingach sytuowanych w kubaturze budynków, w tym w kondygnacjach podziemnych,
- dla parkingów naziemnych nakaz nasadzenia 1 drzewa na 2 miejsca parkingowe,
- dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z uwzględnieniem miejsc wyznaczonych w pasach drogowych dróg wewnętrznych 11.KDW i 12.KDW,

k) w ogólnej liczbie miejsc należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- min 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków głównych:

- maksymalna wysokość: do 4 kondygnacji nadziemnych, w terenie 3.MW,U nie wyżej jak 26,70m n.p.m, w terenie 5.MW,U nie wyżej jak 27,70m n.p.m., przy czym w dopuszczonej zabudowie usługowej w otwarciu widokowym po obu stronach ciągu 13.KX o 1 kondygnacji nadziemnej, nie wyżej jak 8m,
- ze względu na potrzeby zachowania otwarcia widokowego z Al. Rodła ustala się w terenie 3.MW,U od strony południowej wycofanie ostatniej kondygnacji na głębokość min 5m, z realizacją tarasów,
- ze względu na potrzeby zachowania otwarcia widokowego z Al. Rodła ustala się w terenie 5.MW,U od strony północnej wycofanie ostatniej kondygnacji na głębokość min 5m, z realizacją tarasów, analogiczne wycofanie ostatniej kondygnacji ustala się od strony południowej (od ul. Kościuszki),

b) dla głównych połączeń: dachy płaskie, dopuszcza się zieleń na tarasach,

c) dla budynków i obiektów towarzyszących:

- dla budynków usługowych usytuowanych w otwarciu widokowym w obszarze wskazanym na rysunku planu wysokość do 8m, 1 kondygnacja nadziemna,
- dla pozostałych obiektów towarzyszących maksymalna wysokość 4 m,
- dla budynków dla głównych połączeń: dachy płaskie, dla obiektów - dachy dowolne,

d) wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej,

e) dopuszcza się rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków wg ustaleń jak dla nowej zabudowy;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) dla części terenów wskazanych na rysunku planu jako obszar dopuszczenia wyłącznie kondygnacji parterowej oraz wyłącznie funkcji usługowej zabudowę realizować jako obiekty usługowe, powiązane kompozycyjnie z pozostałymi budynkami,
- b) dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego,
- c) nakaz urządzenia ogólnodostępnego ciągu pieszo – rowerowego, w tym w terenie 10.KX, pokazanego na rysunku koncepcji planu w orientacyjnym przebiegu,

- d) nakaz zapewnienia wejścia pieszego od strony ul. Kościuszki wg zasady lokalizacji pokazanej na rysunku planu,
- e) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjno – krajobrazowej pokazanej na rysunku planu, wzdłuż granicy terenu 3.MW,U, o szerokości min 3m,
- f) nakaz realizacji obudowy ciągu 10.KX budynkiem wyłącznie usługowym o 1 kondygnacji nadziemnej, zasięg dopuszczalnej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- g) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie otwarcia widokowego na Zamek Krzyżacki; zakres otwarcia pokazano na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 ust 3,
- h) nakaz uwzględnienia położenia w strefach ochrony ekspozycji i otoczenia zespołu Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3,
- i) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi usytuowane wzdłuż terenów kolejowych (usytuowanych poza granicami planu) oraz w obszarze oddziaływania drogi krajowej 22 (usytuowana poza obszarem planu) należy wznosić w strefie oddziaływania hałasu i wibracji pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach ochrony środowiska, zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości,
- j) nakaz zagospodarowania min. 50% wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu,
- k) zaleca się zachowanie i uwzględnienie (wkomponowanie) elementów historycznych zagospodarowania występujących na terenie dawnego zakładu przemysłowego.

5. Karta terenu nr 5:

- 1) **symbol terenu, powierzchnia :** 6.U,M o pow. ok. 0,3267 ha;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U,M – **tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej:**
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację w zabudowie śródmiejskiej w skład, której dopuszcza się:
 - budynki główne – usługowe, usługowo-mieszkaniowe z usługami co najmniej w parterze, usługi typu hotelowo-pensjonatowe, z zakresu handlu detalicznego, administracji, biur, obsługi ludności, innych o podobnym charakterze, nieuciążliwych, dających się pogodzić z funkcją mieszkalną,
 - nie określa się proporcji pomiędzy funkcjami, przy czym dopuszcza się usługi jako wbudowane bądź jako samodzielne, oddzielne obiekty, w tym na odrębnych działkach,
 - budynki i obiekty towarzyszące,
 - zieleni towarzysząca,
 - urządzenia towarzyszące, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,
 - b) ewentualna nowa zabudowa wzdłuż ul. Kościuszki wyłącznie w obrysie (o szerokości traktu i długość elewacji frontowej) istniejącego budynku zabytkowego;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 51%,
 - d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 15%,
 - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od tej granicy,

- f) minimalna intensywność zabudowy - 0,00; maksymalna intensywność zabudowy 3,0 (dla kondygnacji nadziemnych 2,0), dopuszcza się maksymalnie 2 kondygnacje podziemne pod warunkiem wykazania braku kolizji z zasadami ochrony konserwatorskiej - tj. przy braku negatywnego wpływu na konstrukcje zabytkowych budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy terenie i w najbliższym sąsiedztwie przy ul. Kościuszki,
- g) główny kierunek obsługi komunikacyjnej z ul. Kościuszki położonej poza granicami planu – na rysunku planu zaznaczono dopuszczony wjazd,
- h) dopuszcza się podział geodezyjny na działki budowlane, nie określa się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:
 - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - w celu wydzielenia dojazdu,
- i) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na każdy pokój hotelowy,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 30m² powierzchni użytkowej pozostałych usług oraz minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych, nie mniej niż 2 miejsce postojowe na usługę,
 - należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie: minimum 2 stanowiska dla całego terenu,
 - dopuszcza się miejsca parkingowe w kondygnacjach podziemnych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynku Kościuszki 43 (hotel „Zbyszko”) ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt. 1 lit a i pkt 2, w szczególności wymóg jego restylizacji; dopuszcza się zmiany geometrii dachu oraz przekształcenia elewacji frontowej, w nawiązaniu do materiałów ikonograficznych, z uwzględnieniem wyników badań architektoniczno-budowlanych, (zachować 12 osiową elewację, zaakcentować ryzalit w cz. środkowej, ryzalit zwieńczony na płasko ściętym szczytem) oraz w elewacji frontowej uwzględnić podziały wertykalne i horyzontalne, m.in. gzymsy, fryzy między kondygnacyjne; kształt dachu w nawiązaniu do historycznego dwuspadowy lub 4 spadowy (kąt nachylenia nie mniej niż 35 stopni); dopuszcza się pojedyncze mansardy,
- b) w sytuacji realizacji w miejscu dotychczasowego budynku zabytkowego nowego budynku:
 - obowiązują parametry i wskaźniki dot. intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy określone planem,
 - wysokość do 14m, do 4 kondygnacji nadziemnych (3 kondygnacje + poddasze), z dopuszczeniem do 2 kondygnacji podziemnych,
 - nakaz wkomponowania nowej zabudowy w pierzeję ulicy Kościuszki, co na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę i uzgodnień konserwatorskich należy potwierdzić odpowiednią wizualizacją przedstawiającą teren inwestycji wraz z najbliższym sąsiedztwem (istniejąca zabudowa na terenach 7.U i 9.U,M),
 - w fasadzie nowego obiektu należy nawiązać na podstawie źródeł ikonograficznych do charakterystycznych (klasyczny zestaw elementów architektonicznych w tym podziały wertykalne i horyzontalne, m.in. gzymsy, fryzy między kondygnacyjne) cech zabudowy historycznej hotelu Zbyszko (w tym 12 osiowość elewacji, zaakcentować ryzalit w środkowej części :3 części po 4 osie okien, ryzalit zwieńczony na płasko ściętym szczytem) oraz w elewacji frontowej kształt dachu w nawiązaniu do historycznego dwuspadowy lub 4 spadowy (kąt nachylenia nie mniej niż 35 stopni); dopuszcza się pojedyncze mansardy,
 - dopuszcza się wystrój elewacji z użyciem współczesnych materiałów elewacyjnych,
- c) dla pozostałych budynków o charakterze oficynowym (sytuowanych w głębi terenu) lub rozbudowy lokalizowanej w głębi terenu, wzdłuż jego granic (zachodniej i północnej), obiektów i budynków towarzyszących:

- maksymalna wysokość 8 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
- dla budynków dla głównych połaci dachy płaskie lub strome o nachyleniu 15-45 stopni, dla obiektów – dachy dowolne,

d) wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) występują budynki o wartościach historycznych, chronione ustaleniami planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują dla nich ustalenia zawarte w § 6,
- b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, granica układu pokazana została na rysunku - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt. 5 i 6,
- c) dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego,
- d) w sytuacji odkrycia w trakcie realizacji robot budowlanych przedmiotów, co do których występuje podejrzenie, że są zabytkami archeologicznymi, obowiązują przepisy odrębne dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- e) nakaz uwzględnienia położenia w strefach ochrony ekspozycji i otoczenia zespołu Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3.

6. Karta terenu nr 6:

1) **symbol terenu, powierzchnia:** 7.U o powierzchni ok. 0,0810 ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U – tereny zabudowy usługowej:

- a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację w zabudowie śródmiejskiej w skład, której dopuszcza się:
 - budynki główne – usługowe – w tym istniejące ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, nie dopuszcza się dodatkowej zabudowy kubaturowej,
 - istniejącą funkcję mieszkalną w budynkach uznaje się za zgodną z ustaleniami planu,
 - zieleń towarzysząca,
 - urządzenia towarzyszące, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi: 43%,
- d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 0% (z uwagi na istniejące zainwestowanie w centrum miasta),
- e) minimalna intensywność zabudowy - 0,00; maksymalna intensywność zabudowy 1,75 (dla kondygnacji nadziemnych 1,4),
- f) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od tej granicy,
- g) główny kierunek obsługi komunikacyjnej z ul. Kościuszki położonej poza granicami planu – na rysunku planu zaznaczono dopuszczone wjazdy, zgodne ze stanem istniejącym,
- h) nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:
 - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

- w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- w celu wydzielenia dojazdu,

i) nie ustala się wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych (ze względu na istniejące zainwestowanie oraz położenie w strefie zabudowy śródmiejskiej), dopuszcza się korzystanie z miejsc parkingowych ogólnodostępnych usytuowanych w odległościach dogodnego dojścia pieszego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynku ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt. 1 lit b i pkt 2,
- b) wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) występują budynki o wartościach historycznych, chronione ustaleniami planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się działania rewitalizacyjne obiektów zabytkowych, dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust.1 i 2,
- b) nakaz działań rewitalizacyjnych na zapleczu historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki,
- c) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, granica układu pokazana została na rysunku - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt. 5 i 6,
- d) dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego,
- e) nakaz uwzględnienia położenia w strefach ochrony ekspozycji i otoczenia zespołu Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3,
- f) w przypadku rewitalizacji, przebudowy istniejącego budynku zabytkowego nakaz wkomponowania rozwiązania w pierzeję ulicy Kościuszki, co na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę i uzgodnień konserwatorskich należy potwierdzić odpowiednią wizualizacją przedstawiającą teren inwestycji wraz z najbliższym sąsiedztwem (istniejąca zabudowa na terenach 6.U,M i 9.U,M).

7. Karta terenu nr 7:

1) **symbol terenu, powierzchnia:** 8.KDP,ZP o pow. ok. 0,4756ha;

2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** 8.KDP, ZP – teren obsługi komunikacji - parking ogólnodostępny z zielenią urządzoną :

a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania:

- parking ogólnodostępny naziemny, z zielenią urządzoną towarzyszącą zajmująca min. 50% powierzchni terenu,
- dopuszcza się sytuowanie obiektów usługowych sezonowych handlowych i gastronomicznych w formie obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych, obiekty usługowe dopuszcza się sytuować w części nie stanowiącej stałych miejsc parkingowych,
- zieleń towarzysząca,
- urządzenia towarzyszące, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, wyposażenie terenu, wiaty, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna, urządzenia i obiekty związane z retencją wód opadowych,
- dopuszcza się realizację podziemnego parkingu, przy zachowaniu poziomu terenu jak w stanie istniejącym, z dojazdem od Alei Rodła poprzez ul. Kościuszki,

b) wykluczone formy zabudowy i zagospodarowania: garaże;

3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu dla obiektów usługowych (liczona w rzucie dachów) – 30%,
- b) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni terenu 8.KDP,ZP – 50%,
- c) dopuszcza się lokalizację zabudowy (obiektów usługowych) przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od tej granicy,
- d) minimalna intensywność zabudowy - 0,00, maksymalna intensywność zabudowy 0,3,
- e) wymagane urządzenie ogólnodostępnego parkingu z zielenią urządzoną,
- f) główny kierunek obsługi komunikacyjnej z ul. Kościuszki położonej poza granicami planu — na rysunku planu zaznaczono dopuszczony wjazd, oraz połączenie pieszo-rowerowe,
- g) wyklucza się podział na działki budowlane, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:
 - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - w celu wydzielenia dojazdu,
- h) ustala się dla parkingu naziemnego;
 - funkcje parkingowe dla parkingu naziemnego na maksymalnie 50% powierzchni terenu, dopuszcza się parking podziemny na 100% powierzchni terenu,
 - dla dopuszczonych, towarzyszących obiektów usługowych sezonowych wymaganych wskaźników miejsc parkingowych nie określa się,
 - dla parkingu naziemnego nakaz nasadzeń drzew w ilości min 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe,
 - należy przewidzieć miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100,
 - wymagane miejsca parkingowe dla rowerów, w tym dla min 50% jako zadaszone;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla tymczasowych obiektów usługowych :
 - maksymalna wysokość 4,0 m (1 kondygnacja nadziemna, obiekty parterowe),
 - powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie większa niż 10 m²,
 - dachy dowolne, zharmonizowane ze sobą pod względem materiałowym i kolorystycznym, jednolite dla całego zespołu;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta – ujętego w gminnej ewidencji zabytków, granica układu pokazana została na rysunku - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt. 5 i 6,
- b) nakaz urządzenia ogólnodostępnego ciągu pieszo – rowerowego wymaganego w urządzeniu terenu, jego orientacyjny przebieg pokazano na rysunku,

- c) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu wymagań osób niepełnosprawnych (ze specjalnymi potrzebami),
- d) dla projektowanego wyposażenia zastosować jednakowe powtarzalne, zharmonizowane pod względem kolorystycznym i materiałowym,
- e) dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego,
- f) nakaz ujednolicenia stylowego dla wszystkich obiektów realizowanych w granicach terenu,
- g) w nawierzchniach komunikacyjnych, w tym ciągów pieszych, nakaz stosowania nawierzchni mineralnych, naturalnych np. bruku kamiennego, ew. innych rozwiązań półprzepuszczalnych,
- h) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem dopuszcza się użytkowanie w sposób dotychczasowy – jako ogólnodostępnego parkingu bez zabudowy kubaturowej, nie określa się innych tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania i użytkowania,
- i) nakaz uwzględnienia położenia w strefach ochrony ekspozycji i otoczenia zespołu Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3.

8. Karta terenu nr 8:

- 1) **symbol terenu, powierzchnia:** 9.U,M o pow. ok. 0,0731ha;
- 2) **przeznaczenie i sposoby zabudowy i zagospodarowania:** U,M- teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej:
 - a) dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania: dla obszaru ustala się lokalizację w zabudowie śródmiejskiej w skład, której dopuszcza się:
 - budynki główne – usługowe – w tym istniejące ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - dopuszcza się funkcje mieszkaniową w formie lokali usytuowanych powyżej parteru,
 - zieleń towarzysząca,
 - urządzenia towarzyszące, dojścia, dojazdy, wyposażenie terenu, miejsca parkingowe i infrastruktura techniczna;
- 3) **zasady zagospodarowania terenu i wskaźniki urbanistyczne:**
 - a) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – zał. nr 1 do uchwały,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi: 50%,
 - d) minimalny procent powierzchni terenów biologicznie czynnych w stosunku do powierzchni działki – 10%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,00; maksymalna intensywność zabudowy– 2,00, (dla kondygnacji nadziemnych 1,5),
 - f) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od tej granicy,
 - g) główny kierunek obsługi komunikacyjnej z ul. Kościuszki położonej poza granicami planu – na rysunku planu zaznaczono dopuszczone wjazdy, zgodne ze stanem istniejącym,
 - h) nie przewiduje się nowych podziałów geodezyjnych na działki budowlane, ponadto dopuszcza się łączenia, scalenia i podziały nieruchomości:
 - w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - w celu wydzielenia dojazdu,
 - i) nie ustala się wymaganej minimalnej ilości miejsc parkingowych (ze względu na istniejące zainwestowanie oraz położenie w strefie zabudowy śródmiejskiej), dopuszcza się korzystanie z miejsc parkingowych ogólnodostępnych usytuowanych w odległościach dogodnego dojścia pieszego;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dla budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt. 1 lit b i pkt 2, przy czym dopuszcza się rozbudowę budynku we wskazanych liniach zabudowy, od strony zaplecza, w formie przeszklonej lekkiej konstrukcji typu oranżeria, o współczesnym charakterze, widocznie wyodrębnionej od historycznej bryły istniejącego zabytkowego budynku,
- b) dla dopuszczanej rozbudowy budynku zabytkowego ustala się:
 - wysokość dobudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - nakaz minimalnej ingerencji w lico budynku historycznego, wskazane powtórzenie, nawiązanie do kompozycji historycznej elewacji, istniejących podziałów i proporcji wybranych elementów historycznej elewacji,
 - forma dachu - dopuszcza się dach płaski,
- c) wymagania z zakresu czasu nasłonecznienia budynków wg przepisów odrębnych – jak dla zabudowy śródmiejskiej;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy:

- a) występują budynki o wartościach historycznych, chronione ustaleniami planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się działania rewitalizacyjne obiektów zabytkowych, dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 1 i 2,
- b) nakaz działań rewitalizacyjnych na zapleczu historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Kościuszki,
- c) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej układ urbanistyczny północnego Śródmieścia Miasta Malborka, w otoczeniu obszaru Starego Miasta – ujęty w gminnej ewidencji zabytków, granica układu pokazana została na rysunku - obowiązują ustalenia §6 ust.2 pkt. 5 i 6,
- d) dopuszcza się usunięcie, likwidację obiektów i zagospodarowania dysharmonizującego,
- e) nakaz ochrony istniejącego drzewa, wskazanego na rysunku planu; obowiązują ustalenia § 5 ust 3,
- f) wskazana relokacja istniejącego w sąsiedztwie zabytkowego budynku Kościuszki 40 istniejącego obiektu kiosku poza teren 9.U,M,
- g) teren wokół budynku zabytkowego Kościuszki 40 uzupełnić zielenią w postaci przedogródka lub ogrodu towarzyszącego zabudowie willowej,
- h) nakaz uwzględnienia położenia w strefach ochrony ekspozycji i otoczenia zespołu Zamku Krzyżackiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust 3.

9. Karta terenu nr 9:

- 1) **symbol terenu, powierzchnia:** 11.KDW o pow. ok. 0,52 ha oraz 12.KDW o pow. ok. 0,1308ha;
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:** teren komunikacyjny, dróg wewnętrznych;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność:**
 - a) szerokość - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie – jak dla dróg publicznych dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się miejsca parkingowe, łącznie dla obu dróg 11.KDW i 12.KDW maksymalnie 90 miejsc,
 - d) w ogólnej liczbie miejsc parkingowych nakaz realizacji miejsc dla potrzeb pojazdów wyposażonych w karty parkingowe, w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 41,
 - e) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej, nakaz realizacji oświetlenia,

- f) dopuszcza się zieleni towarzyszącą, w tym wysoką, przy czym ustala się nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu, minimalna szerokość pasa zieleni 3m; w pasie zieleni izolacyjno-krajobrazowej dopuszcza się lokalne zmniejszenia szerokości pasa uzasadnione technicznymi rozwiązaniami pasa drogowego, na długości nie większej jak 30% wskazanego pasa zieleni,
- g) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- h) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

10. Karta terenu nr 10:

- 1) **symbol terenu, powierzchnia:10.KX** o pow. ok. 0,0427ha;
- 2) **przeznaczenie, klasyfikacja funkcjonalno – techniczna:** teren komunikacyjny, ciąg pieszy, dopuszcza się ruch rowerowy;
- 3) **parametry, wyposażenie, dostępność;**
 - a) szerokość - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) zakaz sytuowania miejsc parkingowych,
 - d) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,
 - e) nakaz ograniczenia ruchu samochodów poprzez organizację ruchu, dopuszcza się ruch samochodów jedynie dla potrzeb technicznych i ratunkowych oraz obsługi funkcji usługowych (dostawa towaru w określonych godzinach itp.).

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. W obszarze objętym granicami niniejszego opracowania traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą NR 398/XLIX/02 Rady Miasta Malborka z dnia 25 lipca 2002r.– Dz. Urz. Woj. Pom. 2003.18.184 z dnia 04 lutego 2003 r.

§ 14. 1. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji w Biuletynie Informacji Publicznych Miasta Malborka.

Przewodniczący Rady Miasta
Malborka

Paweł Dziwosz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/356/2022

Rady Miasta Malborka

z dnia 31 marca 2022 r.

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

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

1. Projekt planu był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 stycznia 2021 r. do 18 lutego 2021 r. w siedzibie Urzędu Miasta w Malborku oraz na stronach internetowych. W dniu 16 lutego 2021 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503): do dnia 8 marca 2021 r.

3. W ustawowym terminie wpłynęło 7 pism z uwagami (wykaz uwag w tabeli w dokumentacji planistycznej).

4. Po analizie wniesionych uwag Burmistrz część uwag uwzględnił, wprowadził odpowiednie korekty, zmiany w projekcie planu, a następnie ponowił uzgodnienia w niezbędnym zakresie.

5. Zmieniony projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 12 stycznia 2022 r. do dnia 4 lutego 2022 r., z terminem dyskusji publicznej w dniu 02 lutego 2022 r. oraz terminem na wnoszenie uwag do dnia 22 lutego 2022 r.

6. Do ponownie wyłożonego projektu planu w wyznaczonym terminie wniesiono trzy pisma z uwagami (łącznie 13 uwag), po terminie wniesiono jedno pismo – uwaga po terminie nie podlegała rozstrzygnięciu.

7. Do dnia 22 lutego 2022 r. wpłynęły następujące uwagi (nr uwag według wykazu uwag) :

- 1) Uwaga z dnia 22.02.2022 r. kwestionująca zapis planu §1 ust. 10 i dalsze części tekstu „*Cały obszar planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej – w zasięgu strefy ochronnej bliskiego zasięgu - ochrony przedpola ekspozycyjnego Zamku Krzyżackiego – obiektu wpisanego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.*”

Zdaniem wnoszących uwagę tereny 2.MW,U 3.MW,U 4.MW,U 5.MW 10KDD 11.KDW i 12.KDW nie leżą w strefie ochrony konserwatorskiej a jedynie w strefie ochrony przedpola.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **niewzględniona**.

Uzasadnienie: strefa ochrony przedpola ekspozycyjnego Zamku Krzyżackiego to właśnie strefa ochrony konserwatorskiej, zgodnie z definicjami zawartymi w planie jak też zgodnie z wytycznymi Woj. Konserwatora Zabytków w Gdańsku oraz zgodnie z uzgodnieniami z WKZ w Gdańsku .

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 2) Uwaga z dnia 22.02.2022r. dot. doprecyzowania pojęcia definicji długości elewacji budynku tak by nie dotyczyło to np. balkonów i innych elementów drugorzędnych;

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w tekście uchwały

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 3) Uwaga z dnia 22.02.2022r dot. zmiany zapisów w §4 ust. 2 pkt 1 zgodnie z którym dopuszcza się 35% elewacji wykończonej materiałem typu szkło - np. poprzez wykluczenie z bilansu powierzchni elewacji okien lub zniesienie limitu dla wykończenia elewacji materiałem typu szkło.

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w tekście uchwały

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 4) Uwaga z dnia 22.02.2022r. dot. obniżenia stawki procentowej o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 30% na 15% - dot. to terenów 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U, 5.MW,U i 9.U,M

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **niewzględniona**.

Uzasadnienie: tereny 2.MW,U, 3.MW,U, 4.MW,U, 5.MW,U i 9.U,M to tereny których wartość nieruchomości na skutek uchwalenia planu ewidentnie wzrasta i stawka jest uzasadniona. Pozostawia się ją na poziomie 30%.

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 5) Uwaga z dnia 22.02.2022r. dot. zmiany dopuszczalnej długości elewacji dla terenu 2.MW,U z 35m na 37m (bez wliczania balkonów i elementów drugorzędnych)

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w tekście uchwały

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 6) Uwaga z dnia 22.02.2022r. dot. dopuszczania bilnasowania miejsc parkingowych dla terenu 4.MW,U także z uwzględnieniem pasa drogowego dróg wewn. 11.KDW i 12.KDW

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w tekście uchwały

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 7) Uwaga z dnia 22.02.2022r. dot. dodania w definicji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej minimalnej szerokości oraz zapisów dopuszczających lokalne zmniejszenia szerokości wynikające z rozwiązań technicznych np. pasów drogowych

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w uchwale

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 8) Uwaga z dnia 22.02.2022r dot. terenów 3.MW,U i 5.MW,U – autorzy wnoszą o zmianę zapisów dot. zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z 50% na 30% w granicach własnego terenu

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **niewzględniona**.

Uzasadnienie: planowane nowe inwestycje powinny zapewnić na terenie inwestycji odpowiednie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, gdyż istniejąca infrastruktura komunalna nie będzie w stanie zapewnić odbioru, a ponadto maksymalne ich zagospodarowanie na terenie inwestycji jest działaniem proekologicznym i wynikającym z potrzeb ochrony środowiska

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 9) Uwaga z dnia 22.02.2022r. dot. terenu 3.MW,U – autorzy wnoszą o dopuszczenie nadwieszenia wyższych kondygnacji nad terenem 11.KDW poza nieprzekraczalną linię zabudowy

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w uchwale

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 10) Uwaga z dnia 22.02.2022r. dot. terenów 11.KDW i 12.KDW wnosząca o zmianę ilości dopuszczonych naziemnych miejsc do parkowania z 65 na 90 miejsc

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w uchwale

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 11) Uwaga z dnia 22.02.2022r. dot. terenów 11.KDW i 12.KDW – autorzy wnoszą o dodanie w definicji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż drogi 11.KDW jak na rysunku planu zapisów dot. minimalnej szerokości pasa zieleni 3m z dopuszczeniem lokalnych 30% zmniejszeń szerokości pasa wynikających z geometrii granic (gdyż minimalna szer. 3m może utrudniać techniczne rozwiązania pasa drogowego)

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona** poprzez odpowiednie zmiany w uchwale

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 12) Uwaga z dnia 11.02.2022r. dot. terenu 8.KDP,ZP- autorzy kwestionują dopuszczenie na tym terenie usług oraz zieleni, ograniczających ogólną liczbę miejsc do parkowania na tym terenie, podczas gdy dotychczasowy plan z 2002r zakładał znacznie większy parking ogólnodostępny (do 400 msc dla samochodów osobowych i 30 miejsc dla autokarów turystycznych); sugerują także ewentualne rozwiązanie dopuszczalne w postaci parkingu podziemnego ze 100% powierzchni zielonej w poziomie terenu

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **uwzględniona częściowo** poprzez odpowiednie zmiany w uchwale, w tym dopuszczenie realizacji podziemnego parkingu,

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

- 13) Uwaga z dnia 03.02.2022r. kwestionująca rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru planu, odmiennej od pierwszej wersji projektu planu, m. inn. uwaga dot. postulatu, życzenia ograniczeń obsługi terenu z ul. Mazurów , która nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu jakie będzie wynikało z zainwestowania zgodnego z planem

Uwaga została w rozstrzygnięciu Burmistrza **niewzględniona**.

Uzasadnienie: na potrzeby opracowania planu została przygotowana analiza ruchu, która wykazała, że przyjęte rozwiązania komunikacyjne nie będą kolidowały z bezpieczeństwem terenów zabudowanych i planowanych do zagospodarowania, dopuszczono w związku z tym obsługę komunikacyjną także z ul. Mazurów. Sporządzona na potrzeby planu „Analiza obsługi transportowej dla fragmentu centrum miasta Malborka”, uwzględniająca koncepcje zagospodarowania terenów przemysłowych oraz ustalenia projektu planu a także badania natężenia ruchu drogowego i prognozę ruchu, wskazała, iż planowane w granicach planu inwestycje nie wpłyną w stopniu istotnym na warunki ruchu na przyległej sieci drogowej i planowane inwestycje nie będą wymagały rozbudowy układu drogowego. Wymagana jednak będzie zmiana w organizacji ruchu w obszarze centrum. Zaproponowano w analizie organizację ruchu o jednym kierunku ruchu w celu ochrony zasadniczej części ulicy Kościuszki od ruchu samochodów. Wraz z zastosowaniem zaproponowanej organizacji ruchu należy dążyć, poprzez środki organizacji ruchu (np. odcinki ulicy o jednym kierunku ruchu), środki administracyjne ograniczające dostęp pojazdów (np. identyfikatory dla mieszkańców) do minimalizowania przepływu potoku ruchu pojazdów. Zalecono docelowo stworzenie strefy ruchu współdzielonego lub strefę wyłączoną z ogólnego ruchu pojazdów (z wyłączeniem dostaw i mieszkańców mieszkających bezpośrednio przy danym odcinku ulicy). Szczegółowe rozwiązania komunikacyjne w momencie realizacji ustaleń planu będą zatem dodatkowo regulowane poprzez odpowiednie rozwiązania organizacji ruchu, w tym nie tylko w granicach objętych opracowaniem planu.

Rada Miasta Malborka akceptuje rozstrzygnięcie Burmistrza.

8. Po terminie wnoszenia uwag w dniu 28 lutego 2022r. wpłynęła dodatkowa uwaga mieszkańców dotycząca ochrony, zachowania istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Mazurów - uwaga ta została przez Burmistrza **uwzględniona** poprzez rezygnację z wydzielenia poszerzenia drogi publicznej gminnej ul. Mazurów (teren oznaczony w projekcie miejscowego planu będącym przedmiotem wyłożenia publicznego jako 10.KDD) i wskazanie szpaleru drzew do ochrony, z dopuszczeniem jedynie niezbędnych wycinek (np. w związku z powiązaniem ul. Mazurów z drogą 11.KDW).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/356/2022

Rady Miasta Malborka

z dnia 31 marca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust.1, pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.) Rada Miasta Malborka ustala, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, ze zm.) stanowią zadania własne gminy, z wyłączeniem zadań o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Centrum miasta Malbork nie będzie skutkowało koniecznością:

- 1) realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wodociągowo--kanalizacyjnej należącej do zadań własnych gminy. Obszar opracowania położony jest w zasięgu istniejących miejskich sieci wodno-kanalizacyjnych, a niezbędną infrastrukturę realizować będą inwestorzy we własnym zakresie;
- 2) wydzielenia z obszaru opracowania nowych dróg publicznych.

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

- 1) tereny zieleni urządzonej - parki, skwery, zieleńce w terenie 8.KDP,ZP w ramach ogólnodostępnego parkingu z zielenią urządzoną;
- 2) odcinki sieci wodociągowo-kanalizacyjnych oraz kanalizacji deszczowej, obsługujących obszar objęty planem, w tym teren inwestycyjny 8.KDP,ZP.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym Planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2021r poz. 305, ze zm.), przy czym limity wydatków budżetowych na programy inwestycyjne ustala się corocznie w uchwale budżetowej, a wieloletnie określa się w wieloletniej prognozie finansowej uchwalanej przez Radę Miasta.

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

6. Koszty realizacji zadań będą każdorazowo określone na podstawie indywidualnych wycen i kosztorysów.

7. Realizacja inwestycji o której mowa w ust 3 przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym ustawą z dnia 07 lipca 1994 r prawo budowlane, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także ustawami z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych i ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/356/2022

Rady Miasta Malborka

z dnia 31 marca 2022 r.

**dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (plik GML)**

Główny projektant:	mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk
Opracowanie:	mgr inż. arch. Maria Kielb - Stańczuk mgr inż. arch. Mariola Kowalkowska