

Załącznik Nr 1

do uchwały Rady Miasta Malborka Nr . . . z dnia . . .

BURMISTRZ MIASTA MALBORKA
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA MALBORKA

Uchwalonego przez Radę Miasta Malborka uchwałą
Nr 122/XXIII/96 w dniu 28.03.1996r.

którego tekst zastępuje się niniejszym tekstem
ujednoliconym

/zmiany wprowadzone do Studium oznaczono czcionką pochyłą/

Integralną częścią zmian jest rysunek w skali 1:5000, który
Zastępuje rysunek będący załącznikiem do uchwały nr

////////////////////
Opracowanie wykonano w :

Pracowni Architektury i
Urbanistyki
„Atelier Hoffmann” s.c.
ul. Janowska 21/41,
82-300 Elbląg
Główny projektant:
dr inż. arch.
MIECZYŚLAW HOFFMANN
upr. urb. nr 537/88
Pół. Okr. Izba Urb. Nr G-079/02
upr. bud. nr 82/70/01
status twórcy nr 874,
mgr inż. arch.
Krzysztof Hoffmann
upr. urb. Nr G-219/2006

Zespół :
inż. Sylwia Drewek
mgr inż. arch.
Olga Emeschajmer

Elbląg lipiec 2010 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA MALBORKA, OKREŚLA POLITYKĘ
PRZESTRZENNĄ RADY MIASTA MALBORKA.

Ustalenia obowiązują wszystkie struktury samorządu miasta oraz podległe jednostki w programowaniu zamierzeń perspektywicznych oraz w bieżącej działalności.

Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Podstawą zmiany Studium są uchwały Rady Miasta nr XXXI/281/08 i XXXI/282/08 z dnia 27.11.2008

Celem zmian jest dostosowanie Studium do aktualnego stanu prawnego oraz pełna synchronizacja ustaleń planów miejscowych wg obowiązującej zasady ich zgodności ze Studium w odniesieniu do terenów objętych uchwałami jak wyżej.

S T U D I U M U W A R U N K O W A Ń

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka z roku 1996 sporządzono w oparciu o następujące dokumenty i materiały:

1. Uchwałę Nr 44/2/95 Rady Miasta Malborka z dnia 9.03.95 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Malborka.
2. Wytyczne Głównego Architekta Wojewódzkiego z dnia 14.06.1995 r. znak:GP-U-7322/20/95
3. Wytyczne konserwatorskie z dnia 13.05.1995r. znak: PSOZ/III/86 5/95
4. Uchwałę NR 39/VIII/95 Rady Miasta Malborka z dnia 26.01.1995 w sprawie przyjęcia kierunków rozwoju gospodarczego Miasta Malborka na lata 1995 - 1998.
5. Wnioski Zarządu Miasta Malborka z dnia 27.05.1995 r.
6. Wnioski członków Komisji Planu wyrażone do protokołu lub na piśmie.
7. Strukturę własności gruntów w skali 1:5000 opracowaną przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno Kartograficzne w Malborku w 1995 r.
8. Opracowania wykonane przez "Atelier Hoffmann":
 - a - inwentaryzacja urbanistyczna w skali 1:1000
 - b - synteza stanu istniejącego w skali 1:5000
 - c - inwentaryzację statystyczną
 - d - studium przyrodnicze
 - e - studium struktury miasta i rozmieszczenia funkcji
 - f - studium krajobrazu
 - g - studium komunikacji
 - h - koncepcja infrastruktury technicznej.

9. Opracowanie wstępne "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka z czerwca 1995 r.
10. Opinie i uwagi zgłoszone do opracowania jak w pkt. 9 przez administrację państwową i samorządową oraz jednostki zarządzające infrastrukturą techniczną.

ZMIANĘ STUDIUM OPRACOWANO W OPARCIU O

NASTĘPUJĄCE MATERIAŁY:

1. Uchwała nr XXXI/281/08 z dnia 27.11.2008 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malbork dla terenu dzielnicy Kałdowo.
2. Uchwała Rady Miasta Malborka Nr XXXI/282/08 z dnia 27.11.2008 w sprawie przystąpienia do zmiany Studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malbork dla terenu dzielnicy Piaski.
3. Wnioski Burmistrza Miasta Malborka do zmiany Studium, znak: AGN-7322/1/08-09 z dnia 24.07.2009.
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka uchwalone przez Radę Miasta Malborka uchwałą Nr 122/XXIII/96 w dniu 28.03.1996r.
5. Wizję lokalną obszaru zmian Studium przeprowadzoną przez „Atelier Hoffmann” w okresie Październik 2009
6. Wnioski do zmiany Studium wg.wykazu
7. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r/ DZ.U. nr 80 poz. 717 z późn.zmianami.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

A. Wprowadzenie i określenie zakresu zmian

1. Podstawowe ustalenia uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta
 - 1.1. Funkcje miasta
 - 1.2. Warianty rozwoju ludności miasta
 - 1.3. Zasady rozwoju przestrzennego terenów zainwestowania miejskiego
 - 1.4. Granice miasta
2. Zasoby i ochrona środowiska przyrodniczego
 - 2.1. Zasoby
 - 2.2. Potencjalne tereny parkowe.
 - 2.3. Otwarte tereny do rekreacji
 - 2.4. Tereny do rekultywacji
 - 2.5. *Rzeka Nogat-główny korytarz ekologiczny miasta*
 - 2.6. Użytek ekologiczny
 - 2.7. Korytarze ekologiczne
 - 2.8. Pomniki przyrody
 - 2.9. Ochrona skarpy Nogatu
3. Zagrożenia środowiskowe
 - 3.1. Tereny zagrożone powodzią
 - 3.2. Obiekty wymagające wzmożonego reżimu sanitarnego
 - 3.3. *Obszar ograniczonego użytkowania*
4. Działania na rzecz poprawy środowiska miejskiego
 - 4.1. Poprawa klimatu akustycznego
 - 4.2. Poprawa czystości powietrza
 - 4.3. Poprawa czystości wód powierzchniowych.
 - 4.4. Utylizacja odpadów
 - 4.5. System zieleni w mieście
5. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
 - 5.1. Tereny rolne
 - 5.2. Ogrodnictwa
 - 5.3. Ogrody działkowe

6. Obszary zabudowane
 - 6.1. Tereny wymagające przekształceń
 - 6.2. Tereny do rewaloryzacji
 - 6.3. Tereny do humanizacji
 - 6.4. Tereny dla rozwoju funkcji turystycznych
7. Ochrona środowiska kulturowego
 - 7.1. Główne elementy tożsamości miasta
 - 7.2. Inne elementy tożsamości miasta
 - 7.3. Strefy ochrony konserwatorskiej
8. Obszary pod zabudowę
 - 8.1. Uzupełnienie istniejącej zabudowy
 - 8.2. Tereny rozwojowe
 - 8.3. Strategiczne rezerwy terenowe
 - 8.4. *Obiekty wielkopowierzchniowe*
9. Ograniczenia w zabudowie
10. Kierunki rozwoju komunikacji
 - 10.1. Komunikacja drogowa
 - 10.1.1. Droga nr 22
 - 10.1.2. Droga nr 55 i 515
 - 10.1.3. Główna ulica miejska
 - 10.1.4. Ulice zbiorcze
 - 10.1.5. Obszary ograniczonego ruchu
 - 10.1.6. Parkingi
 - 10.1.7. Zespoły garażowe
 - 10.2. Komunikacja kolejowa
 - 10.3. Komunikacja wodna
 - 10.3.1. Port rzeczny
 - 10.3.2. Przystań pasażerska
 - 10.3.3. Przystanie sportowo-turystyczne
 - 10.4. Komunikacja piesza i rowerowa
 - 10.4.1. Główny ciąg pieszy
 - 10.4.2. Ciągi pieszo-rowerowe

11. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

11.1. Ustalenia ogólne

11.2. Zaopatrzenie w wodę

11.3. Kanalizacja sanitarna

11.4. Kanalizacja deszczowa

11.5. Ciepłownictwo

11.6. Elektroenergetyka

11.7. Gaz ziemny

11.8. Telekomunikacja

12. Obszary do sporządzania planów miejscowych

A. Wprowadzenie i określenie zakresu zmian

Podstawą formalną opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka z 1996 roku są uchwały Nr XXXI/282/08 i Nr XXXI/281/08

Podstawą prawną zakresu i procedury opracowania jest aktualna ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r.

Bezpośrednią przyczyną opracowania jest konieczność zgodności Studium w miejscowych planach, które są w trakcie prac.

Celem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Malbork jest stworzenie warunków formalnych w zakresie gospodarki przestrzennej dla zagospodarowania terenów we wschodniej części miasta Malborka /wlot od strony Elbląga/. Zmiana fragmentu dzielnicy Piaski likwiduje rezerwę dla drogowej obwodnicy północnej miasta drogi krajowej nr 22 /docelowo drogi ekspresowej/, której trasa przebiegać będzie poza obszarem miasta - przez tereny gmin Stare Pole i Malbork. Likwiduje się także dotychczasową rezerwę na nową trasę magistrali kolejowej, wobec zaawansowania prac przygotowawczych przejścia tej magistrali przez obecny węzeł kolejowy w Malborku.

Dla obszaru dzielnicy Kałdowo /część południowo-wschodnia/ tworzy się warunki formalnych w zakresie gospodarki przestrzennej dla zagospodarowania terenów wg aktualnych potrzeb, związanych z rozwojem funkcji usługowych dla turystyki oraz ich zlokalizowania wzdłuż ul. Wałowej oraz ul. Bocznej.

Ta zasadnicza zmiana dotyczy rysunku Studium, w którym określa się tereny usługowe /lub usługowo-mieszkalne/ wzdłuż ulic Wałowej i Bocznej.

Jednocześnie aktualizuje się tekst Studium na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

1. Podstawowe ustalenia uwarunkowań i kierunków

rozwoju miasta

1.1. Funkcje miasta

Określa się następujące wiodące funkcje:

- a/ ośrodek turystyczny o randze międzynarodowej
- b/ węzeł komunikacyjny o randze krajowej i regionalnej
- c/ ośrodek przemysłu przetwórczego
- d/ ośrodek obsługi ludności o znaczeniu ponadgminnym.

Działania na rzecz prawidłowego rozwoju wiodących funkcji, należą do podstawowych zadań struktur samorządowych miasta.

1.2. Warianty rozwoju ludności miasta

W oparciu o trendy rozwojowe, określa się dwa warianty wzrostu liczby mieszkańców:

- wariant I - umiarkowany przy średnim przyroście rocznym 300 osób
 - 1994 r. - 39.800 - rok wyjściowy
 - 2000 r. - 41.600 osób
 - 2010 r. - 44.600 osób
- wariant II - optymistyczny przy średnim przyroście rocznym 600 osób
 - 1994 r. - 39.800 - rok wyjściowy
 - 2000 r. - 42.600 osób
 - 2010 r. - 48.600 osób

Zakłada się, że w obecnych granicach administracyjnych, możliwą do osiągnięcia wielkością ludności miasta jest 55.000 - 60.000 mieszkańców.

1.3. Zasady rozwoju przestrzennego terenów zainwestowania miejskiego

Ustala się następującą kolejność udostępniania terenów:

- I - wykorzystanie wolnych, przestrzeni w obrębie istniejących terenów zainwestowania,
- II - równoległe kontynuacja zabudowy osiedli Malbork Południe i Wielbark,
- III- zabudowa terenów położonych pomiędzy osiedlami jw. /I etap na planszy/,
- IV - zabudowa terenów na południowym skraju miasta /II etap na planszy/.

1.4. Granice miasta

Ustala się, że podstawowy rozwój miasta odbywa się w obrębie istniejących granic administracyjnych.

Zobowiązuje się wszystkie struktury samorządu miasta do aktywnej współpracy z Gminą Malbork, na rzecz rozwoju obszarów otaczających miasto.

Ewentualne korekty granic powinny być wprowadzone w oparciu o zasadę wzajemnych korzyści miasta i gminy. W myśl tych ustaleń, należy rozważyć włączenie do miasta części obszaru byłego poligonu we Wielbarku oraz terenu pod rozbudowę parkingu strategicznego w Kałdowie /wyrównanie granicy do terenów kolejowych/.

2. Zasoby i ochrona środowiska przyrodniczego

2.1. Zasoby

Zasoby środowiska przyrodniczego stanowią:
rzeka Nogat z zielenią przybrzeżną, skarpami i obszarem międzywala,

- stawy na terenie Wielbarka wraz z otaczającą, zielenią,
- Kanał Juranda i Kanał Ulgi z towarzyszącą zielenią, zielenią parkową i zielenią cmentarna.

Wszystkie zasoby środowiska przyrodniczego podlegają stosownej ochronie. Obowiązuje zasada takich działań, które spowodują wzrost wartości tych zasobów.

Należy sukcesywnie poprawiać zagospodarowanie istniejących terenów zieleni miejskiej, ze szczególnym akcentem na uporządkowanie parku w północnej części miasta /pomiędzy ul. Łąkową i ul. Sportową/.

Przy wdrażaniu ustaleń Studium należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów.

2.2. Potencjalne tereny parkowe

W celu wzbogacenia walorów użytkowych południowej części miasta oraz dla tworzenia ciągów zieleni wzdłuż Kanału Juranda, ustala się następujące potencjalne tereny parkowe:

- a/ wschodnia część terenu obecnych ogrodów działkowych, położonych pomiędzy Kanałem Juranda a zespołem szkół przy ul. Jagiellońskiej /jak na planszy/,
- b/ teren położony nad Kanałem Juranda w kierunku południowo-zachodnim od Osiedla Malbork Południe /jak na planszy/.

Etapowe zagospodarowanie terenów pod przyszłe parki, powinno być efektem negocjacji z obecnymi

właścicielami gruntów.

2.3. Otwarte tereny rekreacji

Mając na względzie zasady ochrony międzywala Nogatu oraz w celu zabezpieczenia terenów do organizacji wypoczynku dla mieszkańców i turystów, ustala się, że tereny położone na zachód od ul. 500 Lecia /pomiędzy skarpa a brzegiem rzeki/ przeznaczone zostaną na otwarte tereny rekreacji/ ścieżki zdrowia, golf, gry na nawierzchni trawiastej, wypocznik na murawie itp./.

2.4. Tereny do rekultywacji

W celu poprawy stanu sanitarnego terenów byłych wysypisk w Kałdowie, należy dokończyć zabiegi rekultywacyjne i zrealizować nasadzenia zieleni. Teren położony w części północnej przewiduje się na plantację wierzb energetycznej a teren w części centralnej na zieleni typu parkowego.

2.5. Obszar chronionego krajobrazu rzeki Nogat

Obszar chronionego krajobrazu rzeki Nogat został w obrębie miasta zniesiony. Po śladzie granic tego obszaru określa się regionalny korytarz ekologiczny rzeki Nogat.

Korytarz ekologiczny dla prawidłowego funkcjonowania musi być pozbawiony barier ekologicznych, których obecność utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć.

Należy ograniczyć lokalizację obiektów uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt i funkcjonowanie korytarzy ekologicznych

Na obszarze sąsiadującej gminy OCHK rzeki Nogat pozostaje bez zmian

2.6. Użytek ekologiczny

Typuje się na użytek ekologiczny uwodniony teren wyrobiska gliny wraz z najbliższym otoczeniem, położony w zachodniej części Kałdowa.

Ustanowienie użytku ekologicznego należy powiązać z podobną decyzją, w odniesieniu do dalszego ciągu tego terenu na obszarze gminy Malbork.

W obrębie użytku ekologicznego obowiązywać będzie zakaz zmiany sposobu użytkowania terenu.

2.7. Korytarze ekologiczne

W celu stworzenia korzystnych warunków dla funkcjonowania i przemieszczania się elementów świata przyrody na obszarze miasta, ustala się, że Kanał Juranda i Kanał Ulgi z terenami przyległymi stanowić będą korytarze ekologiczne. Realne granice tych korytarzy i tereny na niezbędne pasma zieleni wzdłuż brzegów kanałów, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2.8. Pomniki przyrody

Adaptuje się ustanowione następujące pomniki przyrody ożywionej :

- a/ drzewa na terenie Zespołu Zamkowego
 - lipa /przedzamcze/ obwód 3,1m, wysokość 22 m,
 - dąb /strona zachodnia/obwód 2,85 m, wysokość 22 m,
 - modrzew /strona północna/obwód 1,85m, wysokość 32 m,
 - lipa /strona południowa/ obwód 2,94m, wysokość 21 m,
 - dąb /dziedziniec zamku średn./obwód 2m, wysokość 23 m,

b/ na terenach parkowych:

- topola /w sąsiedztwie "Makopu"/obwód 5m, wys.20 m,
- topola obwód 5,4 m, wysokość 30 m,
- wierzba obwód 5 m, wysokość 25 m,

c/ na terenie miasta:

- dąb /przy ul. Mazowieckiej/ obwód 1,85 m, wysokość 15m
- miłorząb /w sąsiedztwie ul. Sprzymierzonych/
obwód 1,7m, wysokość 15 m.

2.9. Ochrona skarpy Nogatu

Ustala się ochronę skarpy Nogatu przed procesami erozyjnymi. W tym celu należy:

- systematycznie kontrolować stan skarpy,
- usunąć wszelkie zanieczyszczenia,
- utrzymać i uzupełnić utwardzone zjazdy i. zejścia, uzupełnić zielenią chroniącą przed erozją wodną gruntu, zagospodarować otoczenie skarpy w sposób gwarantujący jej ochronę przy równoczesnym wykorzystaniu walorów widokowych jej górnej krawędzi.

3. Zagrożenia środowiskowe

3.1. Tereny zagrożone powodzią

Stwierdza się zagrożenie powodzią terenów znajdujących się w sąsiedztwie portu rzecznego, Przedsiębiorstwa "Makop" i Przedsiębiorstwa "Elmarr". Zagrożenie wynika z braku obwałowań rzeki.

Oczekuje się od administracji gospodarki wodnej, jednoznacznego określenia czy rzeka Nogat może być wykorzystana jako kanał ulgi dla Wisły w szczególnej sytuacji wysokiej fali powodziowej. Jeżeli funkcja taka będzie realna, należy określić przewidywany poziom wód powodziowych i sposób przeciwdziałania skutkom zalania terenów.

3.2. Obiekty wzmożonego reżimu sanitarnego

Ze względu na charakter produkcji, zgromadzenie materiałów stanowiących zagrożenie, wybuchem lub skażaniem powietrza - ustala się zakłady i obiekty, w których wymagany jest szczególny reżim sanitarny dla potrzeb ochrony środowiska otaczających terenów:

- a/ cukrownia
- b/ Zakłady "Organika"
- c/ Zakłady "Makop."
- d/ kotłownia miejska
- e/ oczyszczalnie ścieków.

Przyjmuje się zasadę, że skala i charakter produkcji, oraz technologia muszą gwarantować, że wszystkie strefy sanitarne będą się mieścić w obrębie terenu będącego w dyspozycji zakładu.

3.3. Obszar ograniczonego użytkowania

Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego nr 9/2003 z dnia 15.05.2003 i zmianą tego Rozporządzenia Wojewody Pomorskiego nr 4/2004 z dnia 16.03.2004 obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska w Królowie Malborskim ze względu na hałas lotniczy. Granica obszaru w strefie zmiany studium została pokazana na rysunku.

W miejscowym planach zagospodarowania przestrzennego należy uszczegółowić przeznaczenie tego obszaru z preferencją działalności usługowej podanej w rozporządzeniach.

4. Działania na rzecz poprawy środowiska miejskiego

W celu poprawy warunków życia w Malborku oraz podniesienia jego atrakcyjności jako międzynarodowego ośrodka turystycznego, należy podjąć działania na rzecz ochrony środowiska miejskiego.

4.1. Poprawa klimatu akustycznego

Ograniczenie uciążliwości akustycznej od komunikacji należy uzyskać poprzez następujące działania:

- A/ odcięcie obszaru miasta od wzrastającego ciężkiego ruchu tranzytowego w wyniku następujących realizacji:
- wykonania obwodnic drogowych maksymalnie eliminujących ruch z obszarów zabudowy mieszkaniowej,
 - na trasach tranzytowych pozostających czasowo lub trwale w obrębie miasta wykonać izolację akustyczną, głównie z zieleni, a w wypadku braku miejsca poprzez instalowanie ekranów akustycznych,
 - przy trasach tranzytowych ograniczać funkcje mieszkaniowe,
- B/ dla ograniczenia uciążliwości ruchu wewnętrznego i docelowego /w tym turystycznego/ należy:
- rozbudować układ ulic miejskich w celu maksymalnego rozłożenia ruchu na poszczególnych kierunkach,
 - ograniczyć ruch ciężki w obrębie centrum miasta poprzez działania administracyjne,
 - główny parking dla autokarów turystycznych rozbudować pomiędzy ul. Wałową a torami kolejowymi,
 - parkingi dla obszaru centrum realizować głównie jako podziemne z niezbędną izolacją akustyczną,
 - wzdłuż ulic o dużym natężeniu ruchu wykonać izolację akustyczną w formie zieleni lub ekranów,

- C/ dla ograniczenia uciążliwości terenów i linii kolejowych należy:
- podjąć próbę przesunięcia linii kolejowej w kierunku Gdańska poza obszar zespołu zamkowego,
 - wykonać izolację akustyczną w formie zieleni lub ekranów,
- D/ dla ograniczenia uciążliwości Cukrowni "Malbork" . wprowadzić niezbędne zmiany technologiczne, eliminując urządzenia powodujące przekroczenie dopuszczalnego natężenia hałasu. Jednocześnie od strony ulic wykonać dodatkowe zabezpieczenie w formie zieleni izolacyjnej,
- E/ dla ograniczenia uciążliwości pozostałych zakładów produkcyjnych i usługowych należy prowadzić sukcesywnie badania w celu wyeliminowania możliwości przekroczenia norm głośności poza własny teren.

4.2. Poprawa czystości powietrza

Poprawę czystości powietrza dla miasta Malborka należy osiągnąć poprzez następujące działania:

- A/ modernizację kotłowni cukrowni "Malbork" z zainstalowaniem wysokosprawnych urządzeń do odpylania i odsiarczania,
- B/ wyposażenie kotłowni miejskiej przy ul. Piaskowej w wysokosprawne elektrofiltry,
- C/ rozbudowę magistrali ciepłowniczej w celu etapowej likwidacji niskosprawnych małych kotłowni,
- D/ popularyzację zamiany indywidualnych źródeł ciepła na paliwo stałe na inne nośniki jak gaz, olej opałowy i energia elektryczna,

E/ popularyzację niekonwencjonalnych źródeł energii,
F/ sukcesywną kontrolę wszystkich zakładów produkcyjnych i usługowych w celu wyeliminowania możliwości przekraczania dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
G/ zrealizowanie programu modernizacji zakładów "Organika" w celu uzyskania poziomu emisji substancji szkodliwych, zgodnie z decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Elblągu z dnia 27.06,. 1994 r. znak OSGP-V-7641/14/94.

4.3. Poprawa czystości wód powierzchniowych

Ustabilizowanie czystości rzeki Nogat uzależnione jest od stanu czystości Wisły, czyli od programu budowy oczyszczalni ścieków w całej zlewni największej rzeki Polski. Duży wpływ mają wody rzeki Liwy, której zlewnia związana jest z województwem elbląskim. Należy nawiązać współpracę z gminami związanymi z rzeką Liwa, w celu podniesienia stanu czystości tej rzeki.

W obrębie miasta na czystość wody w Nogacie wpływ będzie miała maksymalna sprawność oczyszczalni w Czerwonych Stogach i oczyszczalni "Makopu" oraz czystość wody w Kanałach Juranda i Ulgi. Należy doprowadzić do całkowitego odcięcia dopływu zanieczyszczeń do tych kanałów. Dla zapewnienia zasilania kanałów wodą czystą, należy nawiązać współpracę z Gminą Sztum w celu poprawy stanu czystości wody jeziora Dąbrówka.

Kolejnym działaniem na rzecz czystości wód powierzchniowych i gruntowych będzie pełne skanalizowanie miasta. Podstawową zasadą winna być rozbudowa sieci kanalizacji miejskiej. Należy także umożliwić realizację

indywidualnych rozwiązań w zakresie unieszkodliwiania ścieków, pod warunkiem pełnej sprawności przyjmowanych systemów. Powyższe dotyczy zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach /np. na Wielbarku/.

4.4. Utylizacja odpadów

Uznaje się segregację odpadów jako podstawowy kierunek działania z punktu widzenia ochrony środowiska i zasad gospodarności.

Ze względu na brak warunków na składowanie odpadów w obrębie granic administracyjnych miasta, należy prowadzić ścisłą współpracę z gminami ościennymi w celu wspólnego rozwiązywania problemu.

Uznaje się za celowe powołanie zakładu utylizacji odpadów z optymalną lokalizacją przy oczyszczalni ścieków w Czerwonych Stogach. W związku z tym należy wynegocjować z Gminą Malbork zamienną lokalizację na cmentarz.

Uznaje się za korzystne dla miasta następujące warianty lokalizacji składowiska odpadów:

- a/ na terenie gminy Miłoradz zgodnie z prowadzonymi negocjacjami,
- b/ na terenie gminy Nowy Staw, jako realizację nowego składowiska przy istniejącym wysypisku w Świerkach.

Nie ogranicza się innych wariantów lokalizacji składowiska odpadów.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Woj. Pomorskiego - zagospodarowanie i unieszkodliwianie odpadów z terenu miasta Malborka odbywać się będzie w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów w miejscowości Rokitki - gmina Tczew.

4.5. System zieleni w mieście

Ustala się obowiązek rozwijania różnych form zieleni na obszarze miasta Malborka.

Tworzy się następujący podział systemowy:

A/ zieleni osiedlowa, którą stanowią:

- skwery i zieleńce,
- ogródki przydomowe,
- zieleni szkół, przedszkoli, obiektów rekreacji,
- zieleni ulic, ciągów pieszych i rowerowych,
- zieleni izolacyjna.

B/ zieleni ogólnomiejska, którą stanowią:

- korytarze ekologiczne z otoczeniem, obszar chronionego krajobrazu rzeki Nogat,
- zieleni użytków ekologicznych,
- parki istniejące.,
- parki projektowane,
- cmentarze,
- ogrody działkowe,
- zieleni obiektów sportowych i turystycznych.

Ustala się jako obowiązującą zasadę ciągłości terenów zieleni, niezbędną dla przyrody, mikroklimatu oraz dla organizacji ścieżek pieszych i rowerowych.

Ustala się obowiązek rozwijania systemu, w ramach opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wszystkich skalach.

Uznaje się za główne osie układu przestrzennego terenów zieleni:

- Kanał Juranda z otoczeniem,
- Międzywale rzeki Nogat ze skarpami.

Z ustalonymi osiami należy powiązać pozostałe elementy systemu zieleni miasta.

Wprowadza się zasadę ograniczania przestrzeni utwardzonych na rzecz trawiastych, które stanowić będą naturalne filtry dla wód deszczowych.

5. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

5.1. Tereny rolne

Ustala się, że w końcowej fazie zabudowy terenów, określonych w niniejszym studium jako obszary rozwojowe miasta, funkcje terenów rolnych pełnić będzie jedynie niewielki obszar, położony w rozwidleniu linii kolejowych na Elbląg, Małdyty i Grudziądz.

5.2. Ogrodnictwa

Ustala się następujące tereny dla rozwoju funkcji ogrodniczej:

- a/ w północno-zachodniej części Kałdowa,
- b/ na południe od siedziby byłego zakładu rolnego przy ul. Rolniczej.

5.3. Ogrody działkowe

Adaptuje się ogrody działkowe na gruntach państwowych z wyjątkiem terenu położonego pomiędzy Kanałem Juranda a zespołem szkół przy ul. Jagiellońskiej, ze względu na przeznaczenie tego obszaru na trasę głównej ulicy miejskiej oraz na funkcje parka miejskiego. Ograniczeniu będą musiały ulec powierzchnie ogrodów, przez które przebiegać będą trasy komunikacyjne.

Dla potrzeb odtworzenia ogrodów działkowych jw., określa się jako potencjalny, teren położony pomiędzy Kanałem Ulgi a siedzibą byłego zakładu rolnego przy ul. Rolniczej.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do opracowania i wdrożenia 3 - 5 letniego programu likwidacji ogrodu działkowego im. Świerczewskiego.

W programie należy określić:

- szczegółową lokalizację na ogród odtworzeniowy,
- termin udostępnienia nowego terenu,
- termin opracowania planu zagospodarowania terenu nowego ogrodu,
- zasady wypłacania odszkodowań,
- okres 2 - 3 lat, jako okres przejściowy, w którym właściciele obecnych, działek będą mieli jednocześnie dwie działki /obecną i nową/ w celu przemieszczenia obiektów, urządzeń, krzewów i drzew,
- zasady etapowego zagospodarowania terenu ogrodu na park /wzdłuż Kanału Juranda/ oraz budowę przedłużania ulic Mickiewicza i Wybickiego.

6. Obszary zabudowane

Adaptuje się tereny zainwestowania miejskiego, ustalając dla części z nich kierunki niezbędnych przemian lub określając predyspozycje do pełnienia funkcji związanych z rolą miasta jako Ośrodka turystycznego o znaczeniu międzynarodowym.

6.1. Tereny wymagające przekształceń

Ustala się następujące tereny do przekształceń:

- a/ obszar pomiędzy ul. Kościuszki a Aleją Rodła
 - w celu stworzenia nowej pierzei wzdłuż Alei Rodła /niezbędny podziemny parking/,
- b/ obszar pomiędzy Aleją Rodła a ulicami Mickiewicza, Żeromskiego i 17 Marca
 - w celu realizacji usług ogólnomiejskich w tym sali widowiskowej i parkingu strategicznego dla samochodów osobowych,

- c/ obszar pomiędzy Aleją Rodła a ulicami Sikorskiego, Orzeszkowej i Mickiewicza
 - w celu dokończenia procesu integracji funkcjonalno-przestrzennej zabudowy starej i nowej oraz realizacji głównego ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Kanału Juranda,
- d/ obszar w rejonie ulic Armii Krajowej i 500 Lechia oraz skarpy Nogatu
 - w celu stworzenia bardzo atrakcyjnego widokowo zespołu zabudowy mieszkaniowej i zabezpieczenia powiązań miasta z rzeką,
- e/ obszar w rejonie ulic Głównej i Wałowej w Kałdowie
 - w celu utworzenia zespołu hotelowo-pensjonatowego i uporządkowania jego otoczenia.

6.2. Tereny do rewaloryzacji

Ustala się następujące tereny do rewaloryzacji:

- a/ Stare Miasto z alternatywą realizacji pierzei w linii murów,
- b/ przy ul. Solnej,
- c/ zajmowany przez Zakłady "Pemal"
- d/ w otoczeniu Placu Ludwika Zamenhofa,
- e/ byłych koszar przy alei Wojska Polskiego.

Proces rewaloryzacji związany będzie z likwidacją wadliwych funkcji, likwidacją lub przebudową obiektów dysharmonizujących otoczenie, zmianą użytkowania obiektów oraz dostosowaniem architektury obiektów do historycznej genezy miejsca z uwzględnieniem współczesnych potrzeb.

6.3. Tereny do humanizacji

Procesowi humanizacji należy poddać obszar osiedla Malbork Południe.

W ramach procesu humanizacji niezbędne są działania na rzecz domknięcia przestrzeni w poziomie parterów m. in. poprzez różne formy dla handlu i gastronomii, małą architekturą i zielenią. Należy przeanalizować /zgodnie z nowymi warunkami technicznymi/ warunki parkowania samochodów osobowych.

Oceny wymaga funkcjonowanie, placów zabaw i miejsc dla różnych form rekreacji. Należy określić społeczne zasady opieki nad zielenią /formalne i przestrzenne/.

6.4. Tereny dla rozwoju funkcji turystycznych

Uznaje się za element strategiczny, zabezpieczenie niezbędnych terenów dla rozwoju miasta jako ośrodka turystyki międzynarodowej.

Do takich terenów zostaną zaliczone:

- a/ Zespół Zamkowy z otoczeniem jako podstawa atrakcyjności turystycznej miasta,
- b/ rejon ul. Solnej - dla różnych form usług turystycznych,
- c/ rejon ul. Głównej i Wałowej w Kałdowie - na zespół hotelowo-pensjonatowy oraz przestrzeń widokową na Zespół Zamkowy, oraz przy ul. Wałowej i ul. Bocznej na różne formy obsługi turystyki w powiązaniu z zabudową mieszkaniową.
- d/ rejon obecnego parkingu w Kałdowie z otoczeniem na parking strategiczny i przystań pasażerską,
- e/ rejon u zbiegu drogi nr 22 i ul. Wałowej nad Nogatem.
- na przystań dla wodniaków,
- f/ rejon u zbiegu ulic Portowej i Sportowej - na rozwój funkcji kempingowych.

7. Ochrona środowiska kulturowego

7.1. Główne elementy tożsamości miasta

Określa się niżej podane, główne elementy tożsamości miasta:

- a/ Zespół Zamkowy z otoczeniem /jedyne pod względem skali i charakteru obiekt w Europie/,
- b/ rzeka Nogat /jedyne miasto nad tą rzeką i historycznie z nią związane/,
- c/ Kanał Juranda /historyczny obiekt łączący stare i nowe dzielnice miasta/. Ustala się obowiązek, podporządkowania wszelkich decyzji funkcjonalno-przestrzennych zasadzie eksponowania głównych elementów tożsamości miasta.

7.2. Inne elementy tożsamości miasta

W celu akcentowania indywidualnych cech miasta Malborka określa się kolejne elementy tożsamości:

- a/ teren Starego Miasta,
- b/ rejon ulicy Kościuszki,
- c/ plac Słowiański,
- d/ plac 3 Maja,
- e/ dworzec kolejowy,
- f/ zespół koszarowy przy ul.17 Marca.

Indywidualne cechy poszczególnych elementów tożsamości podlegają ochronie z jednoczesnym zaleceniem ich eksponowania.

7.3. Strefy ochrony konserwatorskiej

Przyjmuje się zasadniczy układ granic stref ochrony konserwatorskiej, określonych w wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13.05-1995 r. /znak: PSOZ/III/865/95/ i podanych na planszy w skali 1:5000.

Tekst wytycznych stanowi załącznik do niniejszego Studium.

Uszczegółowienie granic stref konserwatorskich oraz uwarunkowań realizacyjnych, nastąpi w trakcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta.

W przypadku uchwalenia przez Radę Miasta gminnego programu opieki nad zabytkami oraz opracowania gminnej ewidencji zabytków, dokumenty te należy uwzględnić przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i w postępowaniu realizacyjnym.

W celu ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z rysunkiem Studium. W obszarach tych ochronie podlega historyczna kompozycja przestrzenna, układu i charakter zabudowy. Dla ochrony historycznego obiektu inżynierii wodnej, obejmuje się strefą konserwatorską Śluzę Rakowiec, tworzącą łącznie z elektrownią wodną w gminie Malbork - zespół budowli hydrotechnicznych z XX wieku.

Dla ochrony walorów widokowych związanych z obiektami zabytkowymi i ich zespołami należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stworzyć strefy ochrony ekspozycji czynnej i biernej. Szczególnie dotyczy to wyeksponowania Zespołu Zamkowego wpisanego na listę Światowego Dziedzictwa Kulturowego UNESCO.

Ochroną konserwatorską, oprócz obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków, należy objąć wszystkie obiekty o wartościach historycznych. Obiekty te, wraz z otoczeniem, wymagają ochrony w zakresie zachowania ich historycznych cech.

8. Obszary pod zabudowę

8.1. Uzupełnienie istniejącej zabudowy

Zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 1.3., w pierwszej kolejności należy przeznaczyć na zainwestowanie tereny wolne, znajdujące się w obrębie obszarów zabudowanych. Przeznaczenie tych terenów określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta.

8.2. Tereny rozwojowe

Przyjmuje się następujący układ przestrzenny terenów rozwojowych miasta:

- a/ w pierwszym etapie obszary wolne osiedli Malbork Południe i Wielbark oraz przestrzenie położone pomiędzy tymi jednostkami,
- b/ w drugim etapie obszar położony na południe od określonego powyżej,
- c/ dalszy rozwój, w wypadku wyczerpania terenów w obrębie granic administracyjnych miasta, winien się odbywać w kierunku południowo-zachodnim w celu zbliżenia do terenów leśnych /tereny poza granicami miasta/.

8.3. Strategiczne rezerwy terenowe

Uznaje się za niezbędne zabezpieczenie rezerw terenowych pod następujące funkcje:

- a/ na różnorodne formy działalności małych firm /nieuciążliwych zakładów produkcyjnych, różne formy usług, hurtownie itp./ w południowej części miasta, w celu stworzenia miejsc pracy m.in. dla osiedli Wielbark i Malbork Południe,
- b/ na przemysł przetwórczy w dzielnicy Piaski,
- c/ na ośrodek usługowy /dzielnicowy/ dla południowej

części miasta w celu zbliżenia usług ponadpodstawowych do mieszkańców dla zmniejszenia ruchu do rejonu centralnego trasą w ul. Mickiewicza,

- d/ na nowy szpital, ze względu na ograniczenie możliwości rozbudowy obiektu istniejącego. Na lokalizację typuje się teren pomiędzy ulicami Armii Krajowej, Słowackiego i Sprzymierzonych.

Lokalizacje jak w pkt. a, b, c, d należy ustalić w nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta.

8.4. Obiekty wielkopowierzchniowe

Wskazuje się lokalizację obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, tj. o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000m². Dla terenów tych należy zabezpieczyć w ramach jednej inwestycji bezpieczny dojazd dla dostaw samochodów o nośności powyżej 5 ton oraz odpowiednią ilość miejsc postojowych dla obsługi obiektu.

Przy realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych należy zastosować rozwiązania chroniące środowisko poprzez prawidłową gospodarkę wodno-ściekową, prawidłową gospodarkę odpadami a także stosując rozwiązania zapewniające odpowiedni klimat akustyczny, zaleca się jako opracowanie przedprojektowe wykonanie analiz komunikacyjnych.

9. Ograniczenia w zabudowie

Ograniczenia w zabudowie stanowią następujące strefy:

- a/ strefa wlotu samolotów, ograniczająca wysokość bezwzględną zabudowy odpowiednio do 50 i 155 m n.p.m. /granice jak na planszy 1:5000/
b/ strefa radiolinii /jak na planszy/, w której obowiązuje zakaz instalowania urządzeń i obiektów, które mogą zakłócić prace radiołaczy.

10. Kierunki rozwoju komunikacji

Ustala się następujące cele strategiczne w zakresie komunikacji:

- I/ etapowe eliminowanie ruchu tranzytowego przez rejon śródmieścia i tworzenie systemu dróg obwodowych,
- II/ wyeliminowanie w możliwie krótkim czasie ruchu tranzytowego z ulic Armii Krajowej i 500 Lecia w celu integracji obszaru przyległego do rzeki Nogat z miastem oraz rozwój funkcji mieszkaniowych i usługowych.

10.1.1. Droga nr 22

Adaptuje się drogę międzyregionalną nr 22 Elbląg - Starogard Gdański w ciągu ulic Aleja Wojska Polskiego - Aleja Rodła. Całą trasę należy dostosować do funkcjonowania czterech pasm ruchu. Ze względu na ochronę zabudowy i drzew, należy preferować modernizację w formie jezdni jednoprzestrzennej.

Obwodnica północna drogi nr 22 prowadzona będzie poza granicami miasta przez tereny gminy Stare Pole i gminy Malbork, jako docelowa droga ekspresowa, w oparciu o aktualne opracowania Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad Oddział w Gdańsku.

Modernizacji wymaga most na rzece Nogat. Uznaje się za rozwiązanie optymalne budowę drugiej nitki mostu po południowej stronie mostu istniejącego. Przy rozbudowie mostu ochronie podlega istniejąca basteja artyleryjska, którą należy skomponować z przestrzenią pod mostem.

Przyjmuje się, że docelowo droga prowadzona będzie w formie obwodnicy, po północnej stronie miasta, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Malbork.

Uznaje się za bardzo pilną, ze względu na skalę ruchu, modernizację skrzyżowań drogi nr 22 z ulicami Daleką i Wałową.

Połączenie układu drogowego miasta z

ewentualnym lotniskiem pasażerskim, nastąpi drogą nr 22 przez Królewo Malborskie.

10.1.2. Drogi nr 55 i 515

Adaptuje się trasy drogi krajowej nr 55 w kierunku Nowego Dworu Gdańskiego ul. Wałową i w kierunku Kwidzyna przez ul. Głowackiego. Adaptuje się trasę drogi wojewódzkiej nr 515 w kierunku Dzierzgonia.

Docelowo projektuje się przedłużenie ul. Wałowej po wale rzeki Nogat we wsi Grobelno i łączy się z ul. Głowackiego nową przeprawą mostową- dla potrzeb drogi krajowej nr 55.

Zakłada się także docelowo realizację południowego obejścia drogowego miasta Malborka.

W okresie przejściowym ustala się możliwość południowego połączenia dróg krajowych nr 22 i 55 od ul. Głowackiego w rejonie GPZ ul. Jana Pawła II przedłużeniem ul. Mickiewicza i ul. Wybickiego, dalej do ul. Piaskowej i al. Wojska Polskiego."

10.1.3. Główna ulica miejska

Ustala się, że funkcję ulicy głównej miejskiej pełnić będzie ul. Mickiewicza i jej przedłużenie w kierunku południowym. Ulica ta łączyć będzie Centrum i Śródmieście z południowymi terenami rozwojowymi miasta.

Dla potrzeb perspektywicznych, określono kierunek na rozbudowę poprzez tereny wsi Wielbark.

10.1.4. Ulice Zbiorcze

Na planszy w skali 1:5000 określono zakładany układ ulic zbiorczych. Ostateczny ich przebieg należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta.

10.1.5. Obszar ograniczonego ruchu

Ustala się, że obszar zawarty pomiędzy rzeką Nogat, terenami kolejowymi i Aleją Rodła - stanowić będzie obszar ograniczonego ruchu samochodowego. W obszarze tym należy wprowadzić stosowne zakazy wjazdów i parkowania w oparciu o szczegółowe studium urbanistyczne lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w skali szczegółowej.

Ustala się następujące kierunki działań:

- a/ realizację parkingów przy Alei Rodła o łącznej ilości 300 miejsc postojowych /minimum/,
- b/ uporządkowanie parkingów związanych z Zespołem Zamkowym z ograniczeniem ilości użytkowników w oparciu o specjalny system opłat,
- c/ w obszarze zabudowy mieszkaniowej zrealizować dużą ilość małych parkingów wyłącznie dla mieszkańców.

10.1.6. Parkingi

Ustala się następującą lokalizację parkingów strategicznych związanych z obsługą Zespołu Zamkowego i Centrum miasta:

- a/ główny parking strategiczny dla autokarów i samochodów osobowych - w Kałdowie w sąsiedztwie terenów kolejowych z wykorzystaniem gruntów gminy Malbork,
- b/ parking strategiczny dla samochodów osobowych - po południowej stronie Alei Rodła /na terenie przeznaczonym do przekształceń/.

Lokalizacje parkingów strategicznych wymagają szczegółowych studiów urbanistycznych:

ad a/ dla powiązania z przystanią pasażerską,
ad b/ dla powiązania z projektowanym zespołem
usług i halą widowiskową.

Jednocześnie ustala się rejony lokalizacji innych
parkingów:

- a/ parking pomiędzy Aleją Rodła a ul. Kościuszki
/wyłącznie dla samochodów osobowych/,
- b/ parking przy Placu Słowiańskim /niezbędna przebudowa
dla właściwej organizacji ruchu/,
- c/ parking przy dworcach PKP i PKS z niezbędną
modernizacją,
- d/ nowy parking dla zespołu sportowego przy ul.
Toruńskiej,
- e/ nowe parkingi dla zespołu usługowego na terenie
pokoszarowym przy Alei Wojska Polskiego,
- f/ nowy parking dla rejonu centrum południowej
części miasta,
- g/ nowy parking dla terenów rekreacyjnych nad
Nogatem w rejonie ul.500 Lecia.

W obrębie osiedli zabudowy wielorodzin-
nej należy dokonać weryfikacji miejsc i zasad parkowania
w oparciu o nowe warunki techniczne. Dla terenów tych
niezbędne jest wykonanie studiów urbanistycznych.

10.1.7. Zespoły garażowe

Adaptuje się zespoły garażowe przy ul.
Nowowiejskiego i przy ul. Gen. Władysława Andersa z za-
leceniem ich modernizacji.

W celu poprawy stanu w zakresie garażowania
samochodów przez mieszkańców budynków wielo-
rodzinnych, ustala się potrzebę określenia
szczegółowej lokalizacji nowych zespołów
garażowych. Jako potencjalne tereny na ten cel
uznaje się:

- a/ teren w południowym końcu ul. Jagiellońskiej /po stronie wschodniej/,
- b/ teren likwidowanych przez Cukrownię osadników przy ul. Gen. de Gaull'a,
- c/ teren na zapleczu Alei Wojska Polskiego i Koszykowej /w sąsiedztwie nieczynnej mleczarni/,
- d/ teren w zachodniej części Osiedla Malbork Południe.

Lokalizacje należy uszczegółowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przy projektowaniu nowych osiedli, należy rozwiązywać problem stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy wskaźniku minimum 1 samochód na gospodarstwo domowe.

10.2. Komunikacja kolejowa

Przyjmuje się wszystkie obecne trasy kolejowe jako obszar kolejowych terenów zamkniętych związanych z węzłem malborskim.

Likwidacji ulega rezerwa terenu pod linie oraz węzeł Centralnej Magistrali Kolejowej.

W celu ochrony Zespołu Zamkowego przed szkodliwością istniejącej linii kolejowej postuluje się:

- zabezpieczenie możliwości docelowego wykorzystania obejścia kolejowego /estakada oraz most/, omijającego tereny zamkowe,*
- zmniejszenie prędkości pociągów dla ograniczenia drgań gruntu*

10.3. Komunikacja wodna

10.3.1. Port rzeczny

Tworzy się rezerwy terenowe dla rozwoju funkcji portowych na części terenu Zakładów "Makop" oraz na terenach w kierunku Zakładów "Elmarr" /jak na planie w skali 1:5000/.

10.3.2. Przystan pasażerska

Ustala się jako optymalną lokalizację przystani pasażerskiej w Kałdowie w sąsiedztwie parkingu. Szczegółowe usytuowanie winno uwzględniać właściwe relacje funkcjonalno-przestrzenne pomiędzy przystanią i parkingiem strategicznym. Niezbędne jest opracowanie w tym celu studium urbanistycznego.

10.3.3. Przystanie sportowo-turystyczne

Adaptuje się przystanie sportowo-turystyczne przy kąpielisku i ośrodku sportów wodnych. Uznaje się za potencjalnie korzystne lokalizacje nowych przystani sportowo-turystycznych: przy ul. Wałowej /w sąsiedztwie mostu/ i w sąsiedztwie otwartych terenów rekreacyjnych /na zachód od ul.500 Lecia/.

10.4. Komunikacja piesza i rowerowa

Miasto Malbork, którego zasadniczy obszar mieści się w izochronie 3000 m od centrum, jest predysponowane do rozwoju ruchu pieszego i rowerowego. Stworzenie warunków dla rozwoju tego ruchu uznaje się za zadanie strategiczne.

10.4.1. Główny ciąg pieszy

Ustala się potrzebę realizacji głównego ciągu pieszego łączącego dworce PKP i PKS z Centrum miasta i Zespołem Zamkowym. Ciąg w rejonie Centrum prowadzić obecnymi ulicami Kościuszki, Piłsudzkiego i Soln

Docelowo należy zrealizować przejście podziemne pod Aleją Rodła.

10.4.2. Ciągi pieszo-rowerowe

Ustala się potrzebę realizacji następującego układu ciągów pieszo-rowerowych:

- a/ połączenie Centrum z południową częścią miasta, trasą równoległą do Kanału Juranda do ul. Kochanowskiego, dalej istniejącymi alejami obecnych ulic Kochanowskiego i Dąbrówki. Ciąg ten należy docelowo przedłużyć w kierunku jeziora Dąbrówka.
- b/ główny ciąg rekreacyjny wzdłuż brzegów Nogatu od południa /z kierunku lasów sztumskich/ na północ do terenów sportowych i parkowych,
- c/ ciągi spacerowe poprzeczne łączące ciąg do Centrum miasta z głównym ciągiem rekreacyjnym /około 5 powiązań w/g zasad jak na planie w skali 1:5000/,
- d/ *ciągi pieszo-rowerowe znad terenu Nogatu i Śluzy łączy się z systemem ścieżek rowerowych miasta tworząc korzystne warunki dla obwodowych wędrówek.*

11. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

11.1. Ustalenia ogólne

Ustala się potrzebę wykonania kompleksowych opracowań branżowych dla wszystkich dziedzin infrastruktury miasta. Studia w tym zakresie uznaje się za niezbędne dla prowadzenia przez samorząd miasta skoordynowanej działalności w dziedzinie przygotowania i udostępniania terenów budowlanych oraz eksploatacji systemów infrastruktury technicznej.

Opracowania należy wykonać z uwzględnieniem kierunków rozwoju infrastruktury technicznej określonych w niniejszym studium oraz ustaleń nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

11.2. Zaopatrzenie w wodę

Dla zapewnienia ciągłości zaopatrzenia miasta w wodę pitną należy:

- a/ zrealizować stację uzdatniania wody,
- b/ włączyć do eksploatacji studnię przy ul. Ceglanej w Kałdowie.

Adaptuje się wszystkie istniejące ujęcia wodne /8 obiektów/, które zabezpieczają niezbędną podaż wody dla miasta w/g optymalnego wariantu wzrostu liczby mieszkańców /określonego w pkt.1.2./.

Wnioskuje się pod adresem gminy Malbork o ochronę terenów we wschodniej części wsi Wielbark, pod projektowane ujęcia wody w okresie perspektywicznym.

Ustala się pilną potrzebę realizacji następujących odcinków sieci wodociągowej:

- Ø 400 od ul. Reymonta do ul. Wybickiego,
- Ø 400 łączącej sieć w ul. Sikorskiego z siecią w ul. Wybickiego,
- Ø 200 pod mostem na rzece Nogat łączącej sieć przy Placu Słowiańskim z siecią za mostem,
- Ø 100 łączącej ujęcie przy ul. Ceglanej z istniejącą siecią,
- Ø 250 w ul. Kościuszki i ul. Piłsudzkiego,
- Ø 200 spinającą sieć wodociągową 1 etapu realizacji zabudowy jednorodzinnej Malbork Południe,
- Ø 250 w ul. Gen.de Gaull'a.

Dla potrzeb dalszego rozwoju miasta przewiduje się realizację sieci spinającej układ magistralny całej południowej części miasta.

11.3. Kanalizacja sanitarna

Ustala się zasadę pełnego skanalizowania terenów zabudowy miasta z dopuszczeniem realizacji pełnosprawnych urządzeń lokalnych na terenach zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach.

Uznaje się jako najpilniejsze następujące realizacje:

- a/ budowę sieci kanalizacyjnej dla jednostki Wielbark:
 - kolektor \varnothing 800 dł. około 900 m od ul. Asnyka do ul. Kochanowskiego,
 - budowa systemu kanalizacji rozdzielczej długości 2000 m,
- b/ budowa sieci kanalizacyjnej dla jednostki Piaski:
 - przepompownia ścieków,
 - budowa kolektora tłoczego \varnothing 500 długości 2000 m, budowa systemu kanalizacji rozdzielczej dł. 3500 m,
- c/ budowa sieci kanalizacyjnej dla jednostki Kałdowo z uwzględnieniem potrzeb wsi gminy Malbork i gminy Miłoradz:
 - przepompownia na wylocie ul. Tczewskiej na gruntach gminy Malbork,
 - kolektor tłoczny \varnothing 300 długości 3000 m,
 - budowa systemu kanalizacji rozdzielczej długości 2000 m,
- d/ budowa kolektora \varnothing 900/600 długości 100 m w ramach przebudowy węzła w ul. Mickiewicza,
- e/ połączenie ul. Jagiellońskiej z kolektorem "A" długości 100 m,
- f/ rozbudowa kanalizacji sanitarnej dla Malborka Południe. ;
 - kanał \varnothing 300 długości 850 od ul. Michałowskiego do ul. Projektowanej III,
 - kanał \varnothing 250 długości 250 dla zabudowy jednorodzinnej ,

g/ odcięcie wszelkich dopływów kanalizacji sanitarnej
od Kanału Juranda i Kanału Ulgi,

h/ wyposażenie przepompowni ścieków przy ul. Chodkiewiczza w zbiornik awaryjny, dla wyeliminowania wszelkich przelewów do Kanału Ulgi.

Dla zapewnienia nieograniczonego rozwoju miasta w kierunku południowym, należy zabezpieczyć możliwość wariantowej realizacji układu kolektora sanitarnego z przepompownią w rejonie ul. Sprzymierzonych, skąd ścieki byłyby przetłoczone przez Nogat, tereny wsi Grobelno oraz Kałdowo do oczyszczalni ścieków w Czerwonych Stogach.

Przy projektowaniu sieci kanalizacyjnej dla Kałdowa, należy uwzględnić obsługę terenów mieszkalno-usługowych projektowanych wzdłuż, drogi nr 50 w gminie Malbork. Wariantowo przyjmuje się także włączenie do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej części gminy Miłoradz.

11.4. Kanalizacja deszczowa

W celu ochrony czystości wód Kanału Juranda i Kanału Ulgi, należy przeprowadzić kontrole wszystkich dopływów i podjąć stosowne decyzje z uwzględnieniem następujących zasad:

- a/ całkowite odcięcie dopływu ścieków sanitarnych,
- b/ na dopływach wód deszczowych z zakładów przemysłowych i usługowych zrealizować urządzenia podczyszczające z dostosowaniem technologii do charakteru zanieczyszczeń.

Wszystkie nowe ciągi kanalizacji deszczowej należy wyposażyć w urządzenia podczyszczające.

Dla ograniczenia zagrożenia spływem wód deszczowych Kanału Juranda, należy zrealizować kolektor odprowadzający te wody z rejonu Wielbarka i południowych terenów rozwojowych bezpośrednio do rzeki Nogat, tworząc zbiorczy kolektor buforowy.

Na terenie miasta należy minimalizować ilość nawierzchni całkowicie utwardzonych, dla ograniczenia spływu wód deszczowych i zabezpieczenia warunków dla lokalnej filtracji gruntowej /m.in. wprowadzenie nawierzchni ażurowej na parkingach/.

11.5. Ciepłownictwo

Za najważniejsze zadanie uznaje się realizację kolektora ciepłowniczego, prowadzonego z ciepłowni miejskiej wzdłuż Alei Wojska Polskiego do Śródmieścia w celu spięcia układu oraz dla stworzenia warunków do eliminacji kolejnych małych kotłowni. Kolektor zapewni także alternatywne ogrzanie budynków pokoszarowych.

Dalsze zadania określi studium energetyczne miasta, które winno zbilansować potrzeby i możliwości z uwzględnieniem różnych źródeł energii cieplnej /ciepłownia, gaz ziemny, energia elektryczna, systemy niekonwencjonalne/.

Celem wszystkich działań ma być poprawa warunków środowiska miejskiego i eliminacja systemów, które środowisko to zanieczyszczają.

11.6. Elektroenergetyka

Wobec faktu, że miasto poprzez wyposażenie w dwa GPZ, posiada dobre zaopatrzenie w energię elektryczną, ustala się, że działania w dziedzinie elektroenergetyki skoncentrowane będą na doskonaleniu i rozbudowie systemu rozdzielczego. W nowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta, należy zabezpieczyć korytarz techniczny dla funkcjonowania linii 110 kV przechodzącej przez tereny miejskie.

Ustala się potrzebę rozwoju systemu małej energetyki, poprzez budowę na Kanale Juranda dwóch elektrowni wodnych.

11.7. Gaz ziemny

Adaptuje się obecny system sieci gazowej i stacji redukcyjnych średniego ciśnienia na terenie miasta /8 stacji w tym 1 przemysłowa, 1 zakładowa/.

Rozbudowa miasta w kierunku południowym wymaga realizacji kolejnych stacji redukcyjnych średniego ciśnienia i sieci zasilających.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy stworzyć warunki na realizację północnego i południowego zpierszcieniowania sieci średniego ciśnienia.

Ustalenia zasad rozbudowy i modernizacji sieci gazowej uzależnione jest od kompleksowego studium gospodarki energetycznej miasta, która określi m.in. bilans zapotrzebowania na gaz.

11.8. Telekomunikacja

Przyjmuje się, że miasto objęte będzie systemem powszechnej telefonizacji, rozbudowywanej stosownie do potrzeb.

Program rozbudowy realizowanego systemu, należy dostosować do nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta.

12. Obszary do sporządzania planów miejscowych

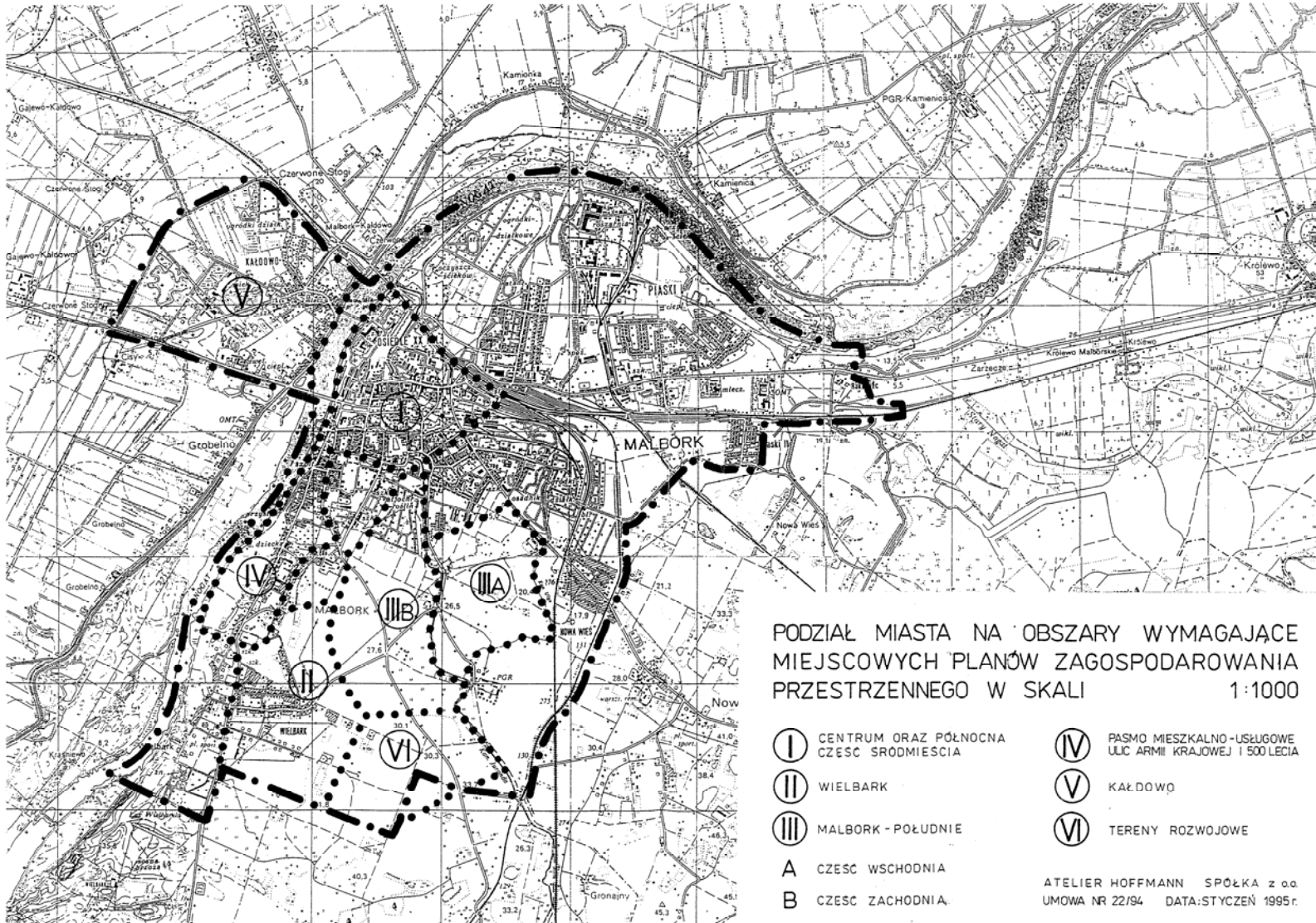
W stosunku do miasta Malborka nie obowiązują przepisy szczególne, nakazujące obligatoryjnie opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustala się co następuje:

- a/ w celu stworzenia podstaw do prowadzenia działalności lokalizacyjnej, opracować sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Malborka, dla wypełnienia całego obszaru w obecnych granicach administracyjnych, z przyjęciem skali planu 1:2000,
- b/ Sukcesywnie opracowywać plany miejscowe w skali 1:1000 dla następujących części miasta:
 - I Centrum oraz północnej części Śródmieścia,
 - II Wielbarka z uwzględnieniem aktualizacji i modernizacji dotychczasowych opracowań dla Osiedla Słupecka,
 - III Malborka Południe. A część wschodnia,
B część zachodnia,
 - IV Pasma mieszkalno-usługowego wzdłuż ulic Armii Krajowej i 500 Lecia,
 - V Kałdowa,
 - VI Terenów rozwojowych /Jurandowa/.

c/ Dla poszczególnych fragmentów miasta przebudowywanych, rewaloryzowanych lub podlegających procesom humanizacji oraz dla zespołów nowej zabudowy, należy sporządzić koncepcje urbanistyczne- w skali 1:500 lub 1:1000. W wypadku stwierdzenia przez Burmistrza, że wdrożenie opracowanej koncepcji urbanistycznej grozi powstaniem konfliktu, pomiędzy zainteresowanymi, stronami związanymi z obszarem opracowania, zarządza się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższymi ustaleniami, w chwili uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Malborka, stracą swą ważność wszystkie dotychczasowe obowiązujące plany miejscowe.



PODZIAŁ MIASTA NA OBSZARY WYMAGAJĄCE
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W SKALI 1:1000

- | | | | |
|---|--|---|--|
| Ⓘ | CENTRUM ORAZ PÓŁNOČNA
CZĘŚĆ ŚRODMIEŚCIA | Ⓖ | PASMO MIESZKALNO-USŁUGOWE
ULIC ARMII KRAJOWEJ I 500 LECIA |
| Ⓙ | WIELBARK | Ⓧ | K&DOWP |
| Ⓚ | MALBORK - POŁUDNIE | Ⓨ | TERENY ROZWOJOWE |
| A | CZĘŚĆ WSCHODNIA | | |
| B | CZĘŚĆ ZACHODNIA | | |

ATELIER HOFFMANN SPÓŁKA z o.o.
UMOWA NR 22/94 DATA: STYCZEŃ 1995r.