

UCHWAŁA Nr XXIV/55/2007

Rady Miejskiej w Prabutach

z dnia 28 listopada 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

kwartałów „Długa-Jagotty” w Prabutach

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami),

po stwierdzeniu zgodności niniejszej uchwały z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Prabuty” uchwalonego Uchwałą Nr XLI/262/2002 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 17 maja 2002 r.

Rada Miejska w Prabutach uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych pomiędzy ulicami Długa, Zamkową, Jagotty i Barczewskiego, łącznie z odcinkami wymienionych ulic, które zaznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego związanego z potrzebą rewitalizacji ww. kwartału zabudowy. W ustaleniach planu występują następujące rodzaje zagospodarowania terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej – usług publicznych UP;
- 3) tereny komunikacji: ulice lokalne KDL, ulice dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymagające wyznaczenia odrębnych terenów - usytuowane na terenach komunikacji bądź na terenach planowanej zabudowy.

§ 3. 1. W skład niniejszej uchwały wchodzi część tekstowa planu, stanowiąca treść uchwały, oraz załączniki do uchwały, w tym:

- 1) część graficzna planu w postaci rysunku planu, który stanowi **załączniki nr 1A, 1B i 1C**,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, które stanowi **załącznik nr 2**,
- 3) 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, które stanowi **załącznik nr 3**.

2. Część tekstowa planu przedstawiona jest w następujący sposób:

- 1) **przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru objętego planem**, a więc mające zastosowanie również dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w dalszych przepisach, przedstawiono w Rozdziale II od § 5 do § 14; w ich skład wchodzi:
 - a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,
 - e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - i) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 2) **przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów** objętych planem, z których każdy posiada odrębne ustalenia, przedstawiono w Rozdziale III od § 15 do § 26; w ich skład wchodzi:
- a) przeznaczenie terenu,
 - b) ograniczenia w użytkowaniu terenu,
 - c) zasady i warunki podziału nieruchomości,
 - d) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - e) parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - f) pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) **oznaczenie poszczególnych terenów:**
- a) ustalenia dla poszczególnych terenów oznaczone są numerem i symbolem literowym, np. 1/1KDL,
 - b) numer terenu składa się z dwóch cyfr, np. 1/1, z których pierwsza cyfra oznacza numer jednostki strukturalnej (1 – komunikacja, 2, 3, 4 i 5 – kwartały planowanej zabudowy), a druga cyfra oznacza numer terenu w ramach danej jednostki strukturalnej,
 - c) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

§ 4. Ileż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, § 2, § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Nr XXIV/55/2007 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 28 listopada 2007 r.;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 ust. 1 pkt 1) uchwały;
- 4) terenach, z podaniem ich numeru i symbolu – należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunku planu;
- 5) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć zgodność z planem w szczególnych przypadkach, wymagających spełnienia warunków wymienionych w przepisach szczegółowych.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Definicje pojęć stosowanych w niniejszym planie:

- 1) **linia rozgraniczająca:** rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; tereny te oznaczone są na rysunku planu numerem i symbolem, a każdy z nich posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały; linię rozgraniczającą należy uwzględnić przy sporządzaniu projektu podziału nieruchomości;
- 2) **linia rozgraniczająca orientacyjna:** rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; tereny te oznaczone są na rysunku planu numerem i symbolem, a każdy z nich posiada odrębne ustalenia w dalszych przepisach niniejszej uchwały; linię rozgraniczającą orientacyjną należy uwzględnić przy sporządzaniu projektu podziału nieruchomości, przy czym dopuszcza się możliwość korekty przebiegu tej linii w zakresie nie kolidującym z dalszymi ustaleniami planu;
- 3) **linia wewnętrzna orientacyjna:** rozgranicza tereny dla poszczególnych inwestycji, usytuowanych wewnątrz terenu ograniczanego linią rozgraniczającą bądź linią rozgraniczającą orientacyjną; linię wewnętrzną orientacyjną należy uwzględnić przy sporządzaniu projektu podziału nieruchomości, przy czym dopuszcza się możliwość korekty przebiegu tej linii w zakresie nie kolidującym z ustaleniami planu;
- 4) **linia zabudowy:**
 - a) nakazuje usytuowanie fasad budynków oraz elewacji istotnych dla zagospodarowania terenów publicznych,
 - b) wymaga zharmonizowania proporcji fasad lub elewacji sąsiednich budynków wzdłuż wyznaczonej linii, w tym wysokości cokołów oraz kątów nachylenia połaci dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków,
 - c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, wykusza ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, w zakresie nie przekraczającym 25% szerokości fasady;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - a) wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków,
 - b) wymaga zharmonizowania proporcji brył sąsiednich budynków widocznych od strony terenów publicznych, np. dróg publicznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych itp.,
 - c) dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, wykusza ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, w zakresie nie przekraczającym 25% szerokości fasady;
- 6) **linia zabudowy gospodarczej:** wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji frontowych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej bądź usługowej, np. budynków garażowych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy;
- 7) **dominanta urbanistyczna:** budynek monumentalny z elementem wysokim, stanowiący akcent w skali miasta, widoczny w panoramie miasta, istotny dla tożsamości miasta;
- 8) **akcent urbanistyczny:** budynek monumentalny bądź wyróżniająca się część takiego budynku, stanowiące element identyfikujący przestrzeń publiczną w skali kompozycji urbanistycznej;
- 9) **akcent architektoniczny:** wyróżnienie fragmentu budynku we wskazanym miejscu; możliwe jest przekroczenie ustalonej dla całego budynku wysokości zabudowy, jednak nie więcej niż o wysokość jednej kondygnacji – chyba że dalsze przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej;

- 10) **kalenica dachu:** kierunek usytuowania głównej kalenicy dachu, która ma istotny wpływ na kompozycję bryły budynku widzianą od strony terenów publicznych; nie wyklucza możliwości zastosowania również kalenic o innych kierunkach, np. dla wystawek dachowych, pod warunkiem zachowania czytelności kalenicy głównej;
- 11) **wystawka dachowa:** facjata z oknem bądź z oknami wystającymi z połaci dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu; ponadto należy uwzględnić parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 12) **szczególny typ ogrodzenia:** obowiązują ograniczenia w kształtowaniu formy ogrodzenia, wynikające z kompozycji terenów publicznych bądź ze względów kulturowych, np. z potrzeby zasłonięcia bądź odsłonięcia wglądów widokowych; szczegółowe ustalenia zawarte są w przepisach dotyczących poszczególnych terenów;
- 13) **wjazd:** oznacza, z której drogi publicznej możliwe jest wykonanie zjazdu dla potrzeb obsługi komunikacyjnej danego terenu;
- 14) **wgląd widokowy:** oznacza konieczność zachowania wglądu na wskazany obiekt; nie można dopuścić do zasłonięcia tego obiektu poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu;
- 15) **adaptacja:** oznacza przystosowanie istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymagań ustalonych w niniejszym planie; w zakresie adaptacji mieści się możliwość zachowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz możliwość ich przekształcenia.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zasady ochrony środowiska:

- 1) w zakresie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska obowiązują:
 - a) wykluczenie z programu zagospodarowania „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, które wymagają sporządzenia „raportu o oddziaływaniu na środowisko”,
 - b) uzbrojenie planowanych terenów zabudowy w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociagową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i system odwodnienia ulic, a także wymóg zastosowania niskoemisyjnego źródła ciepła;
 - c) zachowanie i wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie, w celu utrzymania względnej równowagi przyrodniczej na terenach planowanej zabudowy;
- 2) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wymienione w art. 73 ustawy prawo ochrony środowiska: nie dotyczą obszaru objętego niniejszym planem.

1. Zasady ochrony przyrody:

- 1) ochrona i utrzymanie w należytym stanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem starodrzewu, na warunkach określonych w ustawie o ochronie przyrody;
- 2) roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania „w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom”;
- 3) w przypadku konieczności usunięcia drzewa należy zastosować zasadę „kompensacji przyrodniczej”, określoną w prawie ochrony środowiska.

2. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego: ustalenia w § 7.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na planowanym obszarze występują strefy oraz obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej i archeologicznej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) **średniowieczny układ urbanistyczny** miasta Prabuty (fragment), wpisany do rejestru zabytków pod Nr 63:
 - a) ochronie konserwatorskiej podlega „średniowieczny układ urbanistyczny” fragmentu starego miasta, w tym zachowane fragmenty elementów historycznych: kompozycja przestrzenna kwartałów zabudowy, podziały katastralne i układ zabudowy, budynki i obiekty zabytkowe, brukowe nawierzchnie ulic, zieleń oraz inne elementy historyczne zachowane w części nadziemnej bądź podziemnej; zmiany w zabudowie i zagospodarowaniu terenów - odnoszące się do przedmiotu i zakresu ochrony wymienionego powyżej - wymagają uzgodnienia projektu budowlanego inwestycji z właściwym konserwatorem zabytków; uzgodnienie dotyczy zgodności z przedmiotem ochrony i zakresem ochrony, określonymi w rejestrze zabytków;
 - b) obowiązuje zasada rewaloryzacji starego miasta, którą należy rozumieć jako odtworzenie charakteru i atmosfery starego miasta oraz jego znaczenia dla tożsamości miasta, a także ożywienie przestrzeni poprzez różnorodność elementów zagospodarowania;
 - c) konieczne jest odtworzenie historycznej struktury urbanistycznej poprzez wprowadzenie nowej zabudowy, która wymaga nawiązania do tradycji historycznych co najmniej w zakresie: usytuowania budynków, linii zabudowy, skali obiektu, gabarytów i formy dachu, a także harmonijnego połączenia tradycji ze współczesnością,
 - d) nowa zabudowa wymaga wysokiego standardu estetycznego i materiałowego,
 - e) elementy małej architektury oraz wystroju wnętrz przestrzennych wymagają dopasowania do zabytkowego charakteru tych wnętrz;
- 2) **obiekty zabytkowe** wpisane do rejestru zabytków:
 - a) wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków na obszarze objętym niniejszym planem: kościół konkatedralny – rejestr Nr 30, kościół gotycki „za murami” („Kościół polski”) – rejestr Nr 85, fragmenty gotyckich murów obronnych – rejestr Nr 86,
 - b) prace oraz działania prowadzone przy obiekcie zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków (wymienione w art. 36 ustawy przywołanej powyżej w § 7) wymagają pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; zakres ww. prac oraz działań związanych z zagospodarowaniem przestrzennym obejmuje: prowadzenie robót budowlanych przy zabytku oraz w otoczeniu zabytku, naruszenie substancji zabytku, zmianę jego wyglądu oraz przeznaczenia, a także podział nieruchomości; wymagane jest uzgodnienie projektu budowlanego inwestycji z właściwym konserwatorem zabytków w zakresie zgodności z przedmiotem ochrony i zakresem ochrony, określonymi w rejestrze zabytków;
- 3) **obiekty zabytkowe** wskazane przez właściwego konserwatora zabytków na podstawie art. 145 ustawy przywołanej powyżej w § 7:
 - a) wykaz obiektów zabytkowych na obszarze objętym niniejszym planem: domy mieszkalne przy ul. Długiej nr 4, 11, 13, 15, 17, domy mieszkalne przy ul. Barczewskiego nr 1, 3, 5, 7, 9, 13, dom mieszkalny przy ul. Jagotty nr 13,
 - b) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian w sylwecie budynku w zakresie linii zabudowy, wysokości, szerokości i kompozycji fasady oraz kształtu dachu, a także stolarki okiennej i drzwiowej; przebudowa lub rozbudowa budynku jest możliwa przy spełnieniu ww. warunków,
 - c) rozbórkę obiektów zabytkowych dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem za-

chowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią eksperta; wymagane jest sporządzenie inwentaryzacji obiektu i odtworzenie jego bryły z dostosowaniem do współczesnych standardów;

- d) pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu zabytkowego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków, na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane; uzgodnienie dotyczy zgodności z przedmiotem ochrony i zakresem ochrony określonym powyżej w lit. b, c;

4) ochrona archeologiczna W – strefa ochrony archeologicznej:

- a) ochronie podlegają zabytkowe warstwy kulturowe starego miasta, zachowane pod powierzchnią ziemi,
- b) prace projektowe związane z planowaną zabudową muszą być poprzedzone wykonaniem archeologicznych badań ratowniczych, których wyniki należy potraktować jako doprecyzowanie ustaleń planu, np. przy wyznaczaniu linii zabudowy; przeprowadzenie badań jw. wymaga pozwolenia właściwego konserwatora zabytków,
- c) wyniki badań archeologicznych należy uwzględnić przy projektowaniu planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) spośród terenów objętych „ochroną archeologiczną W” wskazuje się „rejon ograniczeń archeologicznych”, obejmujący miejsca usytuowania gotyckich murów obronnych;

5) w odniesieniu do dziedzictwa kulturowego obowiązują następujące zasady uregulowań planistycznych:

- a) zachowanie, rewaloryzacja i adaptacja obiektów zabytkowych,
- b) zachowanie ekspozycji obiektów historycznych tworzących dominanty urbanistyczne bądź akcenty urbanistyczne,
- c) przywrócenie zabudowy w miejscach uzasadnionych tradycją historyczną oraz wynikami badań archeologicznych;
- d) przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić warunki wymienione w lit. a, b, c, uwzględniając ponadto parametry zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- e) ograniczenie wysokości planowanej zabudowy do 3 kondygnacji, wliczając w to poddasza użytkowe, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- f) zachowanie kulturowych cech ulic i terenów publicznych, łącznie z zielenią historyczną.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów 1/2KDD, 1/4KDD, 1/5KDW i 1/6KDW.

§ 9. Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów: określono w § 6 i w § 7 niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) w ramach rewaloryzacji starego miasta obowiązuje odtworzenie poszczególnych kwartałów urbanistycznych oraz przywrócenie ulicom cech wnętrza urbanistycznych;
- 2) każdy z rewaloryzowanych kwartałów urbanistycznych wymaga odrębnego zakomponowania, uwzględniającego jego historyczne funkcje;

- 3) każdy z planowanych kwartałów urbanistycznych powinien posiadać oddzielne rozwiązania komunikacyjne;
- 4) kompozycja eksponowanych terenów publicznych, szczególnie wzdłuż historycznych ulic, wymaga odtworzenia ciągłości zabudowy;
- 5) tereny objęte niniejszym planem znajdują się w strefie „zabudowy śródmiejskiej” (według przepisów budowlanych), gdzie obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, np. dopuszcza się zmniejszone odległości budynków z tytułu umożliwienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń oraz zmniejszone nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: ustalenia w przepisach szczególnych dot. poszczególnych terenów (Rozdział III).

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w **wodę pitną**:
 - a) tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z komunalnego ujęcia wody,
 - b) zakłada się możliwość przebudowy sieci w celu poprawy parametrów bądź warunków jej funkcjonowania, w takim przypadku sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic i spiąć w układzie pierścieniowym z pozostałymi odcinkami sieci istniejącej;
- 2) w zakresie **gospodarki ściekami sanitarnymi**:
 - a) tereny planowanej zabudowy wymagają zorganizowanej formy odprowadzania i oczyszczania ścieków – ścieki sanitarne należy odprowadzać do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, dla której odbiornikiem jest oczyszczalnia ścieków komunalnych,
 - b) dopuszcza się adaptację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, jeżeli nie będzie to ograniczać możliwości realizacji planowanej zabudowy,
 - c) należy uwzględnić możliwość przebudowy sieci kanalizacyjnej na planowanym obszarze, szczególnie w ramach poprawy funkcjonowania gospodarki ściekowej w tej części miasta, np. w zakresie dotyczącym historycznej kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) wody opadowe należy odprowadzić do istniejących bądź planowanych kolektorów deszczowych,
 - b) docelowo należy uwzględnić potrzebę przebudowy sieci w zakresie dotyczącym historycznej kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) w zakresie zasilania w **energię elektryczną**:
 - a) źródła zasilania: istniejące w planowanym rejonie sieci elektroenergetyczne oraz istniejące w pobliżu stacje transformatorowe,
 - b) planowane lokalne linie elektroenergetyczne, łącznie z zasilaniem oświetlenia ulicznego, należy prowadzić podziemnymi kablami, ze względów kulturowych; istniejące w ulicach napowietrzne linie elektroenergetyczne wymagają przebudowy na linie podziemne kablowe;
 - c) w przypadku wystąpienia konieczności budowy stacji transformatorowej, dopuszcza się możliwość usytuowania jej na terenach planowanej zabudowy;

- 5) w zakresie zasilania w **ciepło**: planowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną należy zasiląć w energię ciepłą poprzez zorganizowany system centralny, uwzględniając potencjalną możliwość podłączenia do miejskiego systemu ciepłowniczego; w przypadku zaistnienia kolizji planowanej zabudowy z istniejącym kolektorem ciepłowniczym dopuszcza się możliwość przebudowy bądź przełożenia tego kolektora;
- 6) w zakresie zasilania w **gaz przewodowy**: należy przewidzieć możliwość podłączenia planowanej zabudowy do miejskiej sieci gazu ziemnego, w oparciu o istniejące gazociągi niskiego ciśnienia;
- 7) w zakresie **gospodarowania odpadami**:
 - a) odpady należy gromadzić w sposób umożliwiający ich okresowe wywożenie na składowisko odpadów, z uwzględnieniem możliwości selektywnego zbierania odpadów, w nawiązaniu do stosowanej przez miasto praktyki unieszkodliwiania odpadów oraz zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,
 - b) w systemie unieszkodliwiania odpadów należy uwzględnić funkcjonowanie gminnego składowiska odpadów stałych, a także możliwość korzystania z wyspecjalizowanych składowisk odpadów dysponujących wyższymi technologiami w zakresie utylizacji,
 - c) w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne, powstających w wyniku prowadzenia działalności usługowej, na inwestorze mogą ciążyć dodatkowe obowiązki wynikające z Ustawy o odpadach, stosownie do ilości i rodzaju odpadów.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie dopuszcza się tymczasowych form zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynosi 0% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział III **Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

§ 15. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/1KDL. (adaptacja + kierunki przekształceń)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji (ul. Zamkowa).
 - 1) funkcja ulicy: fragment historycznej obwodnicy starego miasta i przedmieścia; połączenie ul. Kwidzyńskiej z ul. Mazurską i Jagotty;
 - 2) kategoria ulicy: droga powiatowa; dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej;
 - 3) klasa ulicy: ulica lokalna L.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.
3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w zakresie dotyczącym jezdni i chodników;
 - 2) dopuszcza się możliwość modernizacji bądź przebudowy ulicy w celu poprawy warunków jej funkcjonowania, na warunkach istotnych dla funkcjonowania całej ulicy, a nie tylko odcinka wyznaczonego w niniejszym planie;

- 3) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość usytuowania ścieżki rowerowej;
- 4) elementy kształtujące przestrzeń ulicy wymagają dostosowania do wymagań w zakresie ochrony średnio-wiecznego układu urbanistycznego oraz potrzeby jego rewaloryzacji, określonych w § 7 pkt 1);
- 5) szerokość pasa ulicznego ustala się indywidualnie na rysunku planu, ze względów kulturowych.

4. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:

- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 1/2KDD i 1/3KDD. (adaptacja + kierunki przekształceń)

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji (ulice: Barczewskiego i Jagotty).

- 1) funkcja ulicy: fragment historycznego układu ulic starego miasta; ul. Barczewskiego łączy Pl. Kościuszki z ul. Długą a ul. Jagotty łączy ul. Prusa (Rynek) z ul. Zamkową;
- 2) kategoria ulicy: droga powiatowa; dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej;
- 3) klasa ulicy: ulica dojazdowa D.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.

3. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w zakresie dotyczącym jezdni i chodników;
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji bądź przebudowy ulicy w celu poprawy warunków jej funkcjonowania;
- 3) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) elementy kształtujące przestrzeń ulicy wymagają dostosowania do wymagań w zakresie ochrony średnio-wiecznego układu urbanistycznego oraz potrzeby jego rewaloryzacji, określonych w § 7 pkt 1);
- 5) na terenie ulicy 1/2KDD (ul. Barczewskiego) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 3/1UP (kościół) dopuszcza się możliwość wjazdu bezpośrednio z ulicy na miejsca parkingowe – jeżeli zostaną one wyznaczone na terenie 3/1UP;
- 6) szerokość pasa ulicznego ustala się indywidualnie na rysunku planu, ze względów kulturowych;
- 7) na terenie 1/2KDD obowiązują wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nie można zasłonić wglądów na kościół konkatedralny na terenie 3/1UP,
 - b) zakazuje się usytuowania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.

4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:

- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W, rejon ograniczeń archeologicznych na fragmencie terenu 1/3KDD (ul. Jagotty);
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/4KDD. (adaptacja + kierunki przekształceń)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji (ul. Długa).

- 1) funkcja ulicy: fragment historycznego układu ulic starego miasta; połączenie Pl. Kościuszki z ul. Jagotty;
- 2) kategoria ulicy: droga powiatowa; dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej;
- 3) klasa ulicy: ulica dojazdowa D.

2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

3. **Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:**

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania, w zakresie dotyczącym historycznej jezdni pokrytej brukiem;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ciąg pieszo jezdny;
- 3) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) elementy kształtujące przestrzeń ulicy wymagają dostosowania do wymagań w zakresie ochrony średniowiecznego układu urbanistycznego oraz potrzeby jego rewaloryzacji, określonych w § 7 pkt 1);
- 5) szerokość pasa ulicznego ustala się indywidualnie na rysunku planu, ze względów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nie można zasłonić wglądów widokowych na obiekty zabytkowe wskazane na rysunku planu,
 - b) zakazuje się usytuowania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.

4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:

- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, wgląd widokowy;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 18. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/5KDW. (adaptacja + kierunki przekształceń)

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji (plac przy ul. Długiej).

- 1) funkcja ulicy: plac parkingowy z zielenią, przejście piesze z ul. Długiej do ul. Barczewskiego;
- 2) kategoria ulicy: droga powiatowa; dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej;
- 3) klasa ulicy: nie ustala się.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.

3. Parametry kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć miejsca parkingowe oraz ciąg pieszy; jako zagospodarowanie uzupełniające ustala się zieleni urządzonej typu parkowego oraz obiekty małej architektury towarzyszące zieleni;
 - 2) „drzewo do zachowania”: należy chronić i zachować drzewa wskazane na rysunku planu;
 - 3) elementy kształtujące przestrzeń ulicy wymagają dostosowania do wymagań w zakresie ochrony średnio-wiecznego układu urbanistycznego oraz potrzeby jego rewaloryzacji, określonych w § 7 pkt 1);
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) zakazuje się zasłonięcia wglądów widokowych na obiekty zabytkowe wskazane na rysunku planu,
 - b) zakazuje się usytuowania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
- 4. Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, wgląd widokowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/6KDW. (oferta: cel publiczny)

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji (przedłużenie ul. Krótkiej).

- 1) funkcja ulicy: fragment obejścia kościoła, z ul. Jagotty na przedłużeniu ul. Krótkiej do ul. Barczewskiego;
- 2) kategoria ulicy: droga wewnętrzna – piesza, ogólnodostępna; zarządcą drogi wewnętrznej powinno być miasto;
- 3) klasa ulicy: nie ustala się.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się.

3. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa ulicznego nie może być mniejsza niż 6 m;
- 2) nawierzchnia ulicy powinna być wykonana z bruku kamiennego; parametry nawierzchni powinny umożli-

wiać przejazd pojazdów technicznych i uprzywilejowanych;

- 3) dopuszcza się elementy małej architektury i zieleni, w ograniczonym zakresie – pod warunkiem nie przesłonięcia widoku kościołów na terenach 3/1UP i 4/1UP;
- 4) elementy kształtujące przestrzeń ulicy wymagają dostosowania do wymagań w zakresie ochrony średnio-wiecznego układu urbanistycznego oraz potrzeby jego rewaloryzacji, określonych w § 7 pkt 1);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nie można zasłonić wglądów na kościół konkatedralny na terenie 3/1UP,
 - b) zakazuje się usytuowania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.
4. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:
- 4) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna;
- 5) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W;
- 6) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/1MW. (adaptacja + kierunki przekształceń)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** podział nieruchomości dopuszcza się jedynie w nawiązaniu do historycznych podziałów katastralnych, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków - ze względu na adaptację zabudowy w zabytkowym „średniowiecznym układzie urbanistycznym”.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** obowiązuje zachowanie stanu; jeżeli wystąpi potrzeba poprawy warunków funkcjonowania zabudowy, dopuszcza się zastosowanie następujących wskaźników:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki bądź terenu: nie więcej niż 70 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10 % powierzchni działki bądź terenu.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym:
 - a) ochrony obiektów zabytkowych o numerach Barczewskiego 1, 3, 5, 7, 9 i 13: ustalenia w § 7 pkt 2;
 - b) ochrony pierzei ul. Barczewskiego, z uwzględnieniem jej ekspozycji od strony kościoła i z ul. Prusa,
 - c) ochrony wabrow kulturowych elewacji frontowych budynków historycznych,
 - 2) dopuszcza się możliwość przebudowy bądź rozbudowy w zakresie umożliwiającym poprawę warunków funkcjonowania istniejącej zabudowy oraz nie naruszającym kompozycji elewacji frontowej oraz dachu od strony terenów publicznych, a także polepszenie estetyki kompozycji elewacji frontowej; nie dopuszcza się zwiększenia wysokości zabudowy;

- 3) możliwe jest plombowe uzupełnienie zabudowy na następujących warunkach:
- a) usytuowanie budynku wzdłuż historycznej linii zabudowy; zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) kształt bryły budynku oraz proporcje i podziały kompozycyjne elewacji frontowej powinny nawiązywać do sąsiednich budynków zabytkowych, w tym wysokość budynku oraz kształt, pokrycie i kolorystyka dachu; dopuszcza się zastosowanie od strony podwórza okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 8); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 85 % wysokości dachu,
 - a) kompozycja elewacji frontowej powinna nawiązywać do kompozycji sąsiednich budynków historycznych – na podstawie analizy brył i elewacji budynków sąsiednich, przy możliwości wykorzystania współczesnych środków technicznych i materiałowych gwarantujących wysoką jakość wykonawstwa,
 - c) przy kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić wyniki badań archeologicznych, wymaganych na podstawie ustaleń dotyczących ochrony archeologicznej W (§ 7 pkt 5);
- 4) wzdłuż „linii zabudowy gospodarczej” od strony ul. Długiej istnieje możliwość uzupełnienia ciągu garaży bądź budynków gospodarczych na następujących warunkach:
- a) zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki, w postaci powtarzalnych budynków garażowych bądź gospodarczych,
 - b) wysokość budynku nie może przekroczyć 5 m,
 - c) parametry dachu: kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do ul. Długiej, kąt nachylenia połaci: 25 - 35 stopni, pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły,
 - d) elewacja od strony ulicy Długiej powinna uzyskać reprezentacyjny charakter, przy zastosowaniu estetycznych materiałów wykończeniowych,
 - e) w miejscach nie wypełnionych zabudową należy wprowadzić „szczególny typ ogrodzenia” – który zasłoni wglądy w podwórza,
 - f) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych wzdłuż ul. Długiej w budynki bądź pomieszczenia mieszkalne;
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, linia zabudowy gospodarczej;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 21. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 3/1UP. (adaptacja + kierunki przekształceń)

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej - usług publicznych, w tym usługi sakralne (kościół rzymskokatolicki).
- 2. **Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu:** obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, ustalenia w § 7 pkt 1.

3. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** podział nieruchomości dopuszcza się jedynie w nawiązaniu do historycznych podziałów katastralnych, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków - ze względu na adaptację zabudowy w zabytkowym „średniowiecznym układzie urbanistycznym”.
4. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy; jeżeli wystąpi potrzeba poprawy warunków funkcjonowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się zastosowanie następujących wskaźników:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 50 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10 % powierzchni terenu.
5. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy w zakresie dotyczącym:
 - a) ochrony obiektu zabytkowego – kościoła konkatedralnego, z uwzględnieniem wyjątkowego znaczenia tego budynku w skali miasta,
 - b) ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego, szczególnie w odniesieniu do zagospodarowania terenu w otoczeniu kościoła;
 - 2) obowiązuje kompleksowe zagospodarowanie terenu wokół kościoła, w zakresie uwzględniającym dekoracyjną posadzkę nawierzchni utwardzonych, obiekty małej architektury i zieleni urządzonej; dopuszcza się utworzenie miejsc parkingowych, w tym wzdłuż ulicy 1/2KDD (Barczewskiego) z wjazdem bezpośrednio z ulicy; forma i kolorystyka ww. elementów zagospodarowania wymagają rozwiązań indywidualnych o wysokiej jakości, uwzględniających wysoką rangę walorów kulturowych; należy przy tym uwzględnić ekspozycję z terenów publicznych z wszystkich kierunków wokół kościoła;
 - 3) „dominanta urbanistyczna”: obowiązuje ochrona ekspozycji wieży kościelnej w kompozycji urbanistycznej terenów objętych niniejszym planem;
 - 4) „akcent urbanistyczny”: obowiązuje ochrona ekspozycji szczytowej elewacji kościoła w kompozycji urbanistycznej terenów objętych niniejszym planem;
 - 5) „drzewa do zachowania”: należy chronić i zachować drzewa widoczne na rysunku planu;
 - 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla obsługi terenu objętego niniejszym planem.
6. **Pozostałe ustalenia:** obowiązuja ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 22. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4/1UP. (adaptacja + kierunki przekształceń)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej - usług publicznych, w tym usługi kultury (muzeum w dawnym „Kościele Polskim”).
2. **Ograniczenia w użytkowaniu terenu oraz inne szczególne warunki zagospodarowania terenu:** obo-

wiążują ograniczenia wynikające z ochrony obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, ustalenia w § 7 pkt 1.

3. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** podział nieruchomości dopuszcza się jedynie w nawiązaniu do historycznych podziałów katastralnych, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków - ze względu na adaptację zabudowy w zabytkowym „średniowiecznym układzie urbanistycznym”.
4. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** obowiązuje zachowanie stanu; jeżeli wystąpi potrzeba poprawy warunków funkcjonowania zabudowy dopuszcza się zastosowanie następujących wskaźników:
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 40 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10 % powierzchni terenu.
5. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
6. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy w zakresie dotyczącym:
 - a) ochrony obiektu zabytkowego – dawnego „Kościoła polskiego”, z uwzględnieniem szczególnego znaczenia tego budynku w skali miasta,
 - b) ochrony ekspozycji obiektu zabytkowego, szczególnie w odniesieniu do zagospodarowania terenu w jego bezpośrednim otoczeniu;
 - 2) w zagospodarowaniu terenu wokół kościoła konieczne są przekształcenia w kierunku kompleksowego zagospodarowania, przy uwzględnieniu ekspozycji z terenów publicznych; możliwe jest zastosowanie zieleni urządzonej, elementów małej architektury oraz dekoracyjnej posadzki nawierzchni utwardzonych; dopuszcza się utworzenie miejsc parkingowych, w tym wzdłuż ulicy 1/1KDL (Zamkowej) z wjazdem bezpośrednio z ulicy; forma i kolorystyka ww. elementów zagospodarowania wymagają rozwiązań indywidualnych o wysokiej jakości, uwzględniających wysoką rangę walorów kulturowych;
 - 3) „akcent urbanistyczny”: obowiązuje ochrona ekspozycji szczytowych elewacji dawnego kościoła w kompozycji urbanistycznej terenów objętych niniejszym planem;
 - 4) „mur obronny”: należy chronić ekspozycję zachowanego fragmentu średniowiecznego muru obronnego, który zalicza się do „obiektów zabytkowych”;
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla obsługi terenu objętego niniejszym planem.
7. **Pozostałe ustalenia:** obowiązuja ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W, rejon ograniczeń archeologicznych;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 23. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4/2MW, MN. (adaptacja + kierunki przekształceń)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej.

2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** podział nieruchomości dopuszcza się jedynie w nawiązaniu do historycznych podziałów katastralnych, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków - ze względu na adaptację zabudowy w zabytkowym „średniowiecznym układzie urbanistycznym”.

3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** obowiązuje zachowanie stanu; jeżeli wystąpi potrzeba poprawy warunków funkcjonowania zabudowy dopuszcza się zastosowanie następujących wskaźników:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 45 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10 % powierzchni terenu.

4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym:
 - a) ochrony obiektów zabytkowych przy ul. Długiej o numerach 11, 13, 15, 17 oraz przy ul. Jagotty nr 13: ustalenia w § 7 pkt 2; dopuszcza się możliwość przebudowy bądź rozbudowy w zakresie niezbędnym, umożliwiającym poprawę warunków funkcjonowania istniejącej zabudowy oraz nie naruszającym kompozycji elewacji i dachu, a także polepszenie estetyki kompozycji elewacji; nie dopuszcza się zwiększenia wysokości zabudowy oraz dobudowy oficyn od strony podwórza,
 - b) ochrony pierzei ul. Długiej, z uwzględnieniem jej ekspozycji od strony kościoła oraz z terenu 1/5KDD,
 - c) ochrony walorów kulturowych elewacji frontowych budynków historycznych,
 - d) dla istniejącej zabudowy „współczesnej” na działkach geodezyjnych nr 215/2 i 215/3 nakazuje się rekompozycję geometrii dachu z kalenicy prostopadłej na kalenicę równoległą do ul. Długiej, bez zmiany wysokości kalenicy; dopuszcza się przykrycie dachem wysokim dwuspadowym parterowych fragmentów budynków przykrytych (obecnie) dachem płaskim, przy kalenicy równoległej do ulicy Długiej oraz wysokości nie przekraczającej 6 m; ponadto dopuszcza się estetyzację architektury budynków oraz wzbogacenie ich o walory kulturowe - po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) możliwe jest plombowe uzupełnienie zabudowy przy ul. Długiej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku nr 17, na następujących warunkach:
 - a) usytuowanie budynku wzdłuż istniejącej linii zabudowy; zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki,
 - b) kształt bryły budynku, ze szczególnym uwzględnieniem wysokości budynku oraz kształtu, pokrycia i kolorystyki dachu, powinien nawiązywać do budynków sąsiednich; dopuszcza się zastosowanie od strony podwórza okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 8); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 85 % wysokości dachu,
 - b) kompozycja elewacji frontowej powinna nawiązywać do kompozycji sąsiednich budynków historycznych – na podstawie analizy brył i elewacji budynków sąsiednich, przy możliwości wykorzystania współczesnych środków technicznych i materiałowych gwarantujących wysoką jakość wykonawstwa,
 - c) przy kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić wyniki badań archeologicznych, wymaganych na podstawie ustaleń dotyczących ochrony archeologicznej W (§ 7 pkt 5);
- 3) dopuszcza się możliwość usytuowania ciągu garaży bądź budynków gospodarczych w podwórzu zabudowy wielorodzinnej na następujących warunkach:
 - a) zabudowa parterowa w układzie zwartym, usytuowana bezpośrednio przy granicy z terenem 4/3MN, w postaci powtarzalnych budynków garażowych bądź gospodarczych,

- b) wysokość budynku nie może przekroczyć 4 m;
 - c) parametry dachu: kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do ulicy, kąt nachylenia połaci: nie mniej niż 25 stopni, pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły bądź przypominające dachówkę jw.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, obiekty zabytkowe, ochrona archeologiczna W, rejon ograniczeń archeologicznych;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 24. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4/3MN. (oferta)

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Możliwe jest usytuowanie budynków i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej bądź zabudowy usługowej, w tym budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów małej architektury.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** podział nieruchomości dopuszcza się jedynie w nawiązaniu do historycznych podziałów katastralnych, po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków - ze względu na adaptację zabudowy w zabytkowym „średniowiecznym układzie urbanistycznym”.
- 3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 50 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40 % powierzchni działki.
- 4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) planowana zabudowa możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki;
 - 2) linię zabudowy wyznacza się indywidualnie na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 9 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 – 0,30 m;
 - 3) nie można zasłonić wglądów widokowych na obiekt zabytkowy wskazany na rysunku planu na terenie 4/1UP, w celu ochrony ekspozycji „Kościoła Polskiego”;
 - 4) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy 1/1KDL;
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 75 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 40 - 50 stopni, dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach,
 - d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;

- 5) istnieje możliwość usytuowania budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki, ze względu na szczupłość działki, na następujących warunkach:
- a) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4 m,
 - b) parametry dachu powinny nawiązywać do parametrów dachu budynku mieszkalnego bądź usługowego.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa, wgląd widokowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 25. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 5/1MN. (oferta + adaptacja istniejącego budynku)

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Możliwe jest usytuowanie budynków i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej bądź zabudowy usługowej, w tym budynków gospodarczych i garaży, obiektów małej architektury.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
 - 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 250 m²;
 - 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu, prostopadle do ulicy 1/4KDD;
 - 4) dopuszcza się ewentualność korekty przebiegu wyznaczonych na rysunku planu „linii wewnętrznych orientacyjnych” pod warunkiem, że nie zostaną naruszone ustalenia wymienione w pkt 1 – 3.
- 3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 60 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10 % powierzchni działki.
- 4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja budynku zabytkowego Długa 4; obowiązuje ochrona ww. obiektu zabytkowego: ustalenia w § 7 pkt 2;
 - 2) planowana zabudowa możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki, dopuszcza się zwarty układ zabudowy;
 - 3) linię zabudowy wyznacza się indywidualnie na rysunku planu – uwzględniając konieczność kontynuacji historycznej linii zabudowy;
 - 4) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 10 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 – 0,30 m;

- 5) parametry dachu:
- a) kierunek głównej kalenicy: równoległy do ulicy 1/4KDD;
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 85 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 40 – 50 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły;
- 6) istnieje możliwość usytuowania budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki, ze względu na szczupłość działki, na następujących warunkach:
- a) obiekt parterowy o wysokości nie przekraczającej 4 m,
 - b) parametry dachu powinny nawiązywać do parametrów dachu budynku mieszkalnego bądź usługowego.
5. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia wewnętrzna orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, kalenica dachu, wystawka dachowa;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 26. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 5/2MW. (oferta)

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** podział nieruchomości dopuszcza się jedynie w nawiązaniu do historycznych podziałów katastralnych, po wykonaniu badań archeologicznych oraz po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków - ze względu na potrzebę przywrócenia zabudowy w zabytkowym „średniowiecznym układzie urbanistycznym”.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 50 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni terenu.
4. **Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) konieczne jest uzupełnienie zabudowy pierzejowej historycznego kwartału urbanistycznego, wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy; zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki;
 - 2) przy kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić:
 - a) potrzebę przywrócenia historycznej zabudowy kwartału,
 - b) wyniki badań archeologicznych, wymaganych na podstawie ustaleń dotyczących ochrony archeologicznej W (§ 7 pkt 5),

- c) analizę historycznych przekazów ikonograficznych pod kątem kształtowania brył i elewacji budynków; kompozycja elewacji frontowej powinna nawiązywać do stosowanych w rejonie starego miasta kompozycji historycznych, przy możliwości wykorzystania współczesnych środków technicznych i materiałowych gwarantujących wysoką jakość wykonawstwa;
- 3) planowany teren powinien funkcjonować w oparciu o wspólne podwórze oraz wjazdy bądź przejścia bramowe dostępne dla wszystkich użytkowników, ze względu na zwarty pierzejowy charakter zabudowy kwartału urbanistycznego;
- 4) dopuszcza się garaże usytuowane w piwnicach budynków z wjazdem z podwórza, a także garaże pod powierzchnią podwórza;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m;
 - b) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 – 0,40 m;
- 6) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: należy dostosować do uwarunkowań kulturowych, z dopuszczeniem oryginalnych rozwiązań indywidualnych; jako priorytetowy należy uznać kierunek kalenicy równoległy do ulicy; dopuszcza się również lokalnie układ szczytowy, prostopadły do ulicy, zwieńczony attyką bądź tympanonem;
 - b) możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 8); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 85 % wysokości dachu,
 - c) kąt nachylenia połaci: 20 - 45 stopni,
 - d) pokrycie dachówką w kolorze jasnoczerwonej cegły; powyższe nie dotyczy dachu zasłoniętego attyką bądź tympanonem;
- 7) wzdłuż linii rozgraniczającej w miejscu wskazanym na rysunku planu należy wprowadzić „szczególny typ ogrodzenia” – który powinien zasłonić wglądy w podwórze od strony terenu publicznego; obowiązuje forma muru ceglanego, z cokołem litym o wysokości 0,5 m oraz częścią ażurową sięgającą do wysokości 1,60 - 1,80 m.
- 6. **Pozostałe ustalenia:** obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy gospodarczej, akcent architektoniczny, kalenica dachu, wgląd widokowy, wjazd, szczególny typ ogrodzenia;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): średniowieczny układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, obiekt zabytkowy, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

Rozdział IV **Przepisy końcowe.**

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Wojewódz-

stwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Prabutach

Henryk Fedoruk

.....

221.413.122.4
Obręb I
Miasto Prabuty
Województwo pomorskie

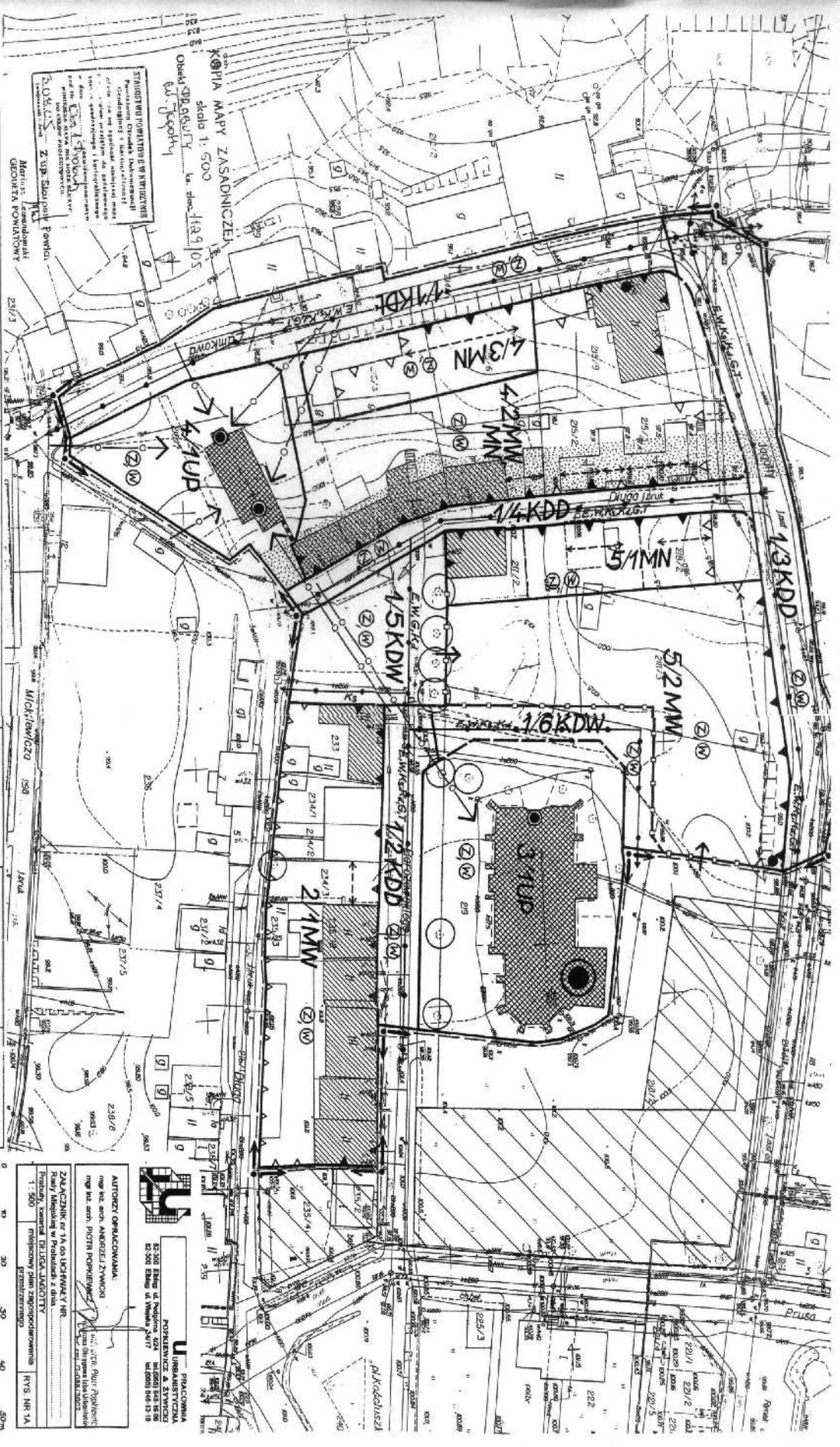
MAPA ZASADNICZA
opracowanie numeryczne
1:500

TRESC MAPY	
Skala	1:500
Wzrost	1:500
Wzrost	1:500
Wzrost	1:500
Wzrost	1:500

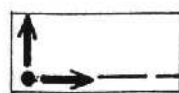
122.2	122.3	124.2	131.3
-------	-------	-------	-------

Mapa jest zgodna z projektem
i nie zawiera zmian
wzrostu i wysokości
wzrostu i wysokości
wzrostu i wysokości

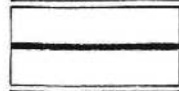
PRACOWNIA
URBANISTYCZNA
PORCEKOWA I SZYMCZAK
ul. 11.000 11.000 11.000
ul. 11.000 11.000 11.000
ul. 11.000 11.000 11.000



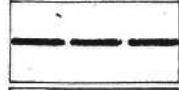
OZNACZENIA USTALEŃ PLANU DO RYSUNKU NR 1A:



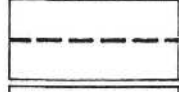
GRANICA PLANU



LINIA ROZGRANICZAJĄCA



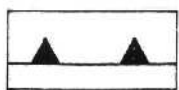
LINIA ROZGRANICZAJĄCA ORIENTACYJNA



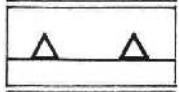
LINIA WEWNĘTRZNA ORIENTACYJNA



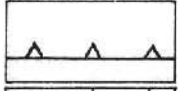
OZNACZENIE TERENU: 1/1 – numer terenu, UP – symbol przeznaczenia terenu, w tym: UP – teren usług publicznych, MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KDL – teren ulicy lokalnej, KDD – teren ulicy dojazdowej, KDW – teren drogi wewnętrznej



LINIA ZABUDOWY



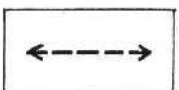
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



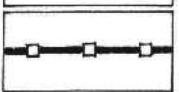
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY GOSPODARCZEJ



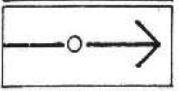
DOMINANTA URBANISTYCZNA / AKCENT URBANISTYCZNY
/ AKCENT ARCHITEKTONICZNY



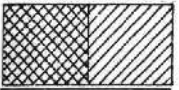
KALENICA DACHU



SZCZEGÓLNY TYP OGRODZENIA



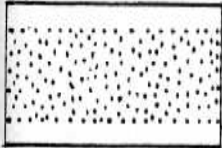
WGLĄD WIDOKOWY



OBIEKT ZABYKOWY: WG REJESTRU, WG EWIDENCJI



ZABYTKOWY MUR OBRONNY



REJON OGRANICZEŃ ARCHEOLOGICZNYCH

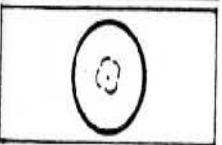


ŚREDNIOWIECZNY UKŁAD URBANISTYCZNY

WPISANY DO REJESTRU ZABYTEKÓW (FRAGMENT)

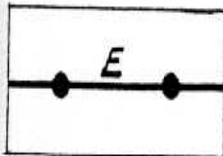


OCHRONA ARCHEOLOGICZNA W

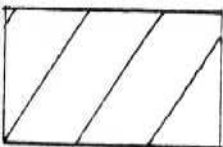


DRZEWO DO ZACHOWANIA

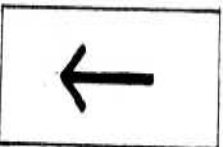
OZNACZENIA INFORMACYJNE:



PLANOWANE URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ideogram,
w tym: E – linia elektroenergetyczna, W – wodociąg, Ks – kanalizacja sanitarna,
Kd – kanalizacja deszczowa, G – gazociąg, T – linia telekomunikacyjna



PLANOWANY SĄSIEDNI KWARTAŁ ZABUDOWY



WJAZD

