

UCHWAŁA NrXXXV/222/2005r.

Rady Miejskiej w Prabutach

z dnia 31 sierpnia 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

kwartału „Długa - Reymonta” 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 Kwidzyńską, Długą, Zamkową i Reymonta, łącznie z wymienionymi ulicami oraz z ulicą Mickiewicza, 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 i jednorodzinnej MN;
- 2) tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych UP (np. administracji, oświaty, straży pożarnej) oraz usług komercyjnych UU;
- 3) tereny komunikacji: ulice zbiorcze KDZ, ulice lokalne KDL, ulice dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne i parkingi 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. 1/2MN,
 - b) numer terenu składa się z dwóch cyfr, np. 1/2, z których pierwsza cyfra oznacza numer jednostki strukturalnej (1 – komunikacja, 2 i 3 – 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 XXXV/222/2005r. Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31.08.2005r.;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 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 pod względem ich przeznaczenia i zasad 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 pod względem ich przeznaczenia i zasad 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 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) wyznacza 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, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji;
- 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 niewielkich fragmentów elewacji, takich jak schody, ganki, daszki itp.;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy gospodarczej:** wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji frontowych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej bądź usługowej, np. budynków gospodarczych i garażowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **wystawka dachowa:** facjata z oknem bądź z oknami wystającymi z połaci dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu;
- 10) **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;
- 11) **wjazd:** oznacza, z której drogi publicznej możliwe jest wykonanie zjazdu dla potrzeb obsługi komunikacyjnej danego terenu; jeżeli oznaczenie „wjazd” przecina linię zabudowy, możliwe jest utworzenie przejazdu bramowego poprzez część budynku;
- 12) **oś widokowa:** oznacza konieczność uznania widoczności wskazanego obiektu, posiadającego znaczenie dominanty krajobrazowej, za priorytetową w kompozycji terenów publicznych oraz terenów do nich przyległych;
- 13) **wgląd widokowy:** oznacza konieczność zachowania wglądu na wskazany obiekt; nie można dopuścić do zasłonięcia tego obiektu poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu;

§ 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) ograniczenie lokalizacji zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych, w rejonie dawnej fosi,
 - b) wykluczenie z programu zagospodarowania „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, które wymagają sporządzenia „raportu oddziaływania na środowisko”,
 - c) uzbrojenie planowanych terenów zabudowy w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i system odwodnienia ulic,
 - d) 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.

2. Zasady ochrony przyrody:

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

3. 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) **obiekty zabytkowe** – obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
 - a) wykaz obiektów zabytkowych na obszarze objętym niniejszym planem: obszar zabytkowy zespołu urbanistycznego starego miasta Prabuty w obrębie historycznej linii murów obronnych z XIV w. wraz z pasem otaczającym o szerokości 50 m (nr P/44 z 19.12.1957.), fragmenty gotyckich murów obronnych z XIV – XVI w. (nr P/104 z 19.12.1957.), Brama Kwidzyńska z XIV w. (nr P/107 z 19.12.1957.),
 - 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; ponadto wymagane jest uzgodnienie projektu budowlanego inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dotyczące zgodności z przedmiotem ochrony i zakresem ochrony, określonymi w rejestrze zabytków (§ 3 ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 14 maja 2004 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków ..., DZ. U. z 2004 r. Nr 124 poz. 1305),
 - c) zmiany dotyczące obszaru wpisanego do rejestru zabytków wymagają uzgodnienia projektu budowlanego inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; uzgodnienie dotyczy zgodności z przedmiotem ochrony i zakresem ochrony, określonymi w rejestrze zabytków (§ 3 ust. 1 pkt 3 i 4 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 14 maja 2004 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków ..., DZ. U. z 2004 r. Nr 124 poz. 1305);
- 2) **obiekty kulturowe** - budynki o historycznych wartościach architektonicznych:
 - a) wykaz obiektów kulturowych na obszarze objętym niniejszym planem: budynki mieszkalne przy ul. Długiej nr 1, 5 i 7, przy ul. Kwidzyńskiej nr 2, 6 i 8, przy ul. Mickiewicza nr 5 i 12 oraz remiza straży pożarnej przy ul. Reymonta 5,
 - b) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian we frontowej sylwecie budynku w zakresie linii zabudowy, wyso-

kości, szerokości i kompozycji fasady oraz kształtu dachu, a także stolarki okiennej i drzwiowej; przebudowa lub rozbudowa budynku jest możliwa przy spełnieniu ww. warunków,

- c) rozbiórkę obiektów kulturowych dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią eksperta oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej obiektu,
- d) pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu kulturowego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z Wojewódzkim 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;

3) **strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej:**

- a) ochronie konserwatorskiej podlega fragment „historycznego układu urbanistycznego” starego miasta oraz fragment jego „otoczenia”, w tym zachowane fragmenty elementów historycznych: kompozycja przestrzenna miedzymurza i fosy z późniejszymi nawarstwieniami zabudowy na murach, podziały katastralne i układ zabudowy, nawierzchnie ulic, budynki, zieleń oraz inne elementy historyczne zachowane w części nadziemnej bądź podziemnej,
- 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 (np. funkcje usługowe, administracyjne, kulturalne, mieszkaniowe i inne);
- 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 materiałowego i technologicznego, wyklucza się lokalizację obiektów według dokumentacji typowej o niskim standardzie,
- e) elementy małej architektury oraz wystroju wnętrz przestrzennych wymagają dopasowania do zabytkowego charakteru tych wnętrz;

4) **strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej:**

- a) ochronie konserwatorskiej podlega fragment „historycznego układu urbanistycznego” przedmurza starego miasta, fragment „przedmieścia kwidzyńskiego” oraz ekspozycja starego miasta,
- b) obowiązuje zachowanie rozplanowania ulic i placów, linii zabudowy, rytmu zabudowy i wysokości zabudowy, zasadniczych proporcji wnętrz urbanistycznych, zachowanie historycznej zieleni oraz charakterystycznych urządzeń terenowych,
- c) nowa zabudowa wymaga spełnienia warunków wymienionych w lit. b oraz nawiązania do cech kulturowych zabudowy historycznej, przy czym wyklucza się stosowanie form dysharmonijnych, agresywnych i obcych kulturowo,
- d) zakazuje się lokalizacji inwestycji zakłócających i przesłaniających ekspozycję starego miasta;

5) **ochrona archeologiczna W** – strefa ochrony archeologicznej:

- a) ochronie konserwatorskiej podlegają elementy historyczne fragmentu obszaru starego miasta i jego otoczenia, zachowane pod powierzchnią ziemi;
- b) wszelkie prace ziemne, w tym np. wykopy pod fundamenty, pod uzbrojenie terenu itp., wymagają pozwolenia Pomorskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, w którym zostaną określone warunki prowadzenia robót, np. nadzór archeologa przy wykopach; w szczególnych przypadkach, wymagających przedstawienia podstawy prawnej przez Pomorskiego Konserwatora Zabytków, mogą być wymagane wyprzedzające badania archeologiczne na koszt inwestora,
- c) spośród terenów objętych „ochroną archeologiczną W” wyznacza się „**rejon ograniczeń archeologicznych**”, obejmujący miejsca usytuowania gotyckich murów obronnych i 3 baszt; obowiązuje przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych, których wynik należy uwzględnić na etapie sporządzania projektów budowlanych;

6) obserwacja archeologiczna OW:

- a) tereny o domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych (osadnictwo wczesnohistoryczne); nie można dopuścić do zniszczenia ewentualnych reliktyw archeologicznych,
- b) wszelkie prace ziemne należy zgłaszać do Pomorskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i prowadzić w porozumieniu z archeologiem lub pod nadzorem archeologa;

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

- a) zachowanie, rewaloryzacja i adaptacja obiektów zabytkowych i obiektów kulturowych,
- b) wyeksponowanie zachowanych śladów przedpoła średniowiecznych fortyfikacji (międzymurza, przedmurza i fosy),
- c) zachowanie ekspozycji obiektów historycznych znajdujących się poza granicą planu i tworzących dominanty urbanistyczne (kościół konkatedralny oraz kościół gotycki za murami), a także stworzenie warunków do ekspozycji starego miasta,
- d) przywrócenie zabudowy w miejscach uzasadnionych tradycją historyczną,
- e) przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić warunki wymienione w lit. a, b, c, d, dopuszczając w ograniczonym zakresie zabudowę wzdłuż wałów i na murach miejskich, a także po północnej stronie ul. Mickiewicza,
- f) ograniczenie wysokości planowanej zabudowy do 2 – 4 kondygnacji,
- g) zachowanie kulturowych cech ulic i terenów publicznych, łącznie z zielenią historyczną,
- h) ze względu na znaczenie planowanego obszaru dla tradycji i tożsamości miasta, konieczne jest sporządzenie opracowania wdrażającego plan – w celu przybliżenia wizji rewitalizacji i rewaloryzacji starego miasta - z uwzględnieniem przekazów ikonograficznych odnoszących się do historycznej zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów 1/1KDZ i 1/3KDD.

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

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 przy ul. Kwidzyńskiej, wymagaj 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 szczegółowych 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 spisać w układzie pierścieniowym z pozostałymi odcinkami sieci istniejącej; powyższe dotyczy przede wszystkim sieci wodociągowej w ulicy 1/4KDD (ul. Mickiewicza);

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) docelowo 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, szczególnie w ulicach 1/3KDD, 1/4KDD i 1/5KDD (ul. Długiej, Mickiewicza i Reymonta);

4) w zakresie zasilania w **energię elektryczną**:

- c) planowane lokalne linie elektroenergetyczne, łącznie z zasilaniem oświetlenia ulicznego, należy prowadzić podziemnymi kablami, ze względów kulturowych,
- d) w przypadku wystąpienia konieczności budowy stacji transformatorowej, dopuszcza się możliwość usytuowania jej na terenach planowanej zabudowy;

5) w zakresie zasilania w **ciepło**:

- a) planowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną należy zasiląć w energię ciepłą poprzez zorganizowany system centralny, uwzględniając potencjalną możliwość podłączenia do miejskiego systemu ciepłowniczego,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość zastosowania indywidualnych źródeł ciepła, przy czym należy preferować paliwa ekologiczne;

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 dotyczy obszaru objętego planem.

§ 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 TERENÓW 1/1KDZ.

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji (ul. Kwidzyńska). Funkcja ulicy: fragment osi komunikacyjnej śródmieścia i starego miasta, ulica o podstawowym znaczeniu dla miasta i jego powiązań z obszarami wiejskimi.
- 2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) kategoria ulicy: droga powiatowa;
 - 2) klasa ulicy: ulica zbiorcza Z;
 - 3) parametry przestrzenne:
 - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym jezdni, chodników, miejsc parkingowych przy jezdni, zieleni urządzonej i małej architektury towarzyszącej zieleni,
 - b) 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; należy przy tym uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość usytuowania ścieżki rowerowej,
 - d) „drzewa do zachowania”: należy chronić i zachować drzewa wskazane na rysunku planu.
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nie można zasłonić wglądów widokowych na obiekty wskazane na rysunku planu poprzez osie widokowe,
 - b) dopuszcza się usytuowanie nośników reklamowych na elewacjach frontowych budynków w nieprzekraczalnej odległości 1 m od elewacji, na wysokości powyżej 2 m ponad poziomem chodnika; zakazuje się usytuowania nośników reklamowych wolno stojących,
 - c) po wschodniej stronie ulicy należy utrzymywać zieleni urządzoną z towarzyszącymi zieleni elementami małej architektury parkowej, w zakresie nie kolidującym z funkcjonowaniem drogi publicznej,
 - d) w przypadkach wymienionych w lit. b, c należy uwzględnić warunek nawiązania kompozycyjnego do walorów kulturowych zabudowy zamykającej wewnątrz ulicy,
 - e) 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 szczególnie:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, akcent architektoniczny, oś widokowa;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obszar zabytkowy (zespół urbanistyczny starego miasta), obiekt zabytkowy (Brama Kwidzyńska), w części północnej: strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej i ochrona archeologiczna W, a w części południowej: strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej i obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/2KDL.

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji (ul. Zamkowa). Funkcja ulicy: fragment historycznej obwodnicy starego miasta i przedmieścia.
- 2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) kategoria ulicy: droga powiatowa; dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej;
 - 2) klasa ulicy: ulica lokalna L;
 - 3) parametry przestrzenne:
 - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym jezdni i chodników,
 - b) 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; należy przy tym uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość usytuowania ścieżki rowerowej,
 - d) ze względów kulturowych nie dopuszcza się możliwości poszerzenia pasa drogowego.
- 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, linia rozgraniczająca orientacyjna, oś widokowa;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): w części północnej: strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej i ochrona archeologiczna W, a w części południowej: strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej i obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 1/3KDD, 1/4KDD i 1/5KDD.

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji (ulice: Długa, Mickiewicza i Reymonta). Funkcja ulicy: fragment historycznego układu ulic Przedmieścia Kwidzyńskiego.
- 2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zgodnie z rysunkiem planu.
- 3. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) kategoria ulicy: droga powiatowa; dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej;
 - 2) klasa ulicy: ulica dojazdowa D;
 - 3) parametry przestrzenne:
 - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym: dla ulicy 1/3KDD (ul. Długiej) - jezdni pokrytej brukiem, dla ulicy 1/4KDD (ul. Mickiewicza) - jezdni pokrytej brukiem i chodnika oraz dla ulicy 1/5KDD (ul. Reymonta) - jezdni i chodnika,
 - b) dopuszcza się możliwość modernizacji bądź przebudowy ulicy w celu poprawy warunków jej funkcjonowania, należy przy tym uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, z warunkiem zachowania bądź odtworzenia bruku na ulicach 1/3KDD i 1/4KDD,
 - c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) ze względów kulturowych nie dopuszcza się możliwości poszerzenia pasa drogowego;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie 1/3KDD:

- a) nie można zasłonić wglądów widokowych na obiekty wskazane na rysunku planu poprzez osie widokowe,
 - b) dopuszcza się usytuowanie nośników reklamowych na elewacjach frontowych budynków w nieprzekraczalnej odległości 0,7 m od elewacji, na wysokości powyżej 2 m ponad poziomem chodnika; zakazuje się usytuowania nośników reklamowych wolno stojących,
 - c) dopuszcza się usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie budynków usługowych obiektów małej architektury związanych bezpośrednio z daną usługą, np. ogródków gastronomicznych, w zakresie nie kolidującym z funkcjonowaniem ulicy,
 - d) w przypadkach wymienionych w lit. b, c należy uwzględnić warunek nawiązania kompozycyjnego do walorów kulturowych zabudowy zamykającej wnętrze ulicy,
 - e) 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 szczególnie:
- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, oś widokowa na ulicy 1/3kDD;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): dla ulicy 1/3KDD obszar zabytkowy (zespół urbanistyczny starego miasta), strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W i rejon ograniczeń archeologicznych; dla ulicy 1/4KDD strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej i ochrona archeologiczna W; dla ulicy 1/5KDD strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej i obserwacja archeologiczna OW;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 18. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/1UP,UU,MW.

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, teren zabudowy usługowej w zakresie usług komercyjnych, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W zakresie usług publicznych należy uwzględnić m.in. administrację publiczną (urząd miejski) oraz administrację specjalną (policja).
- 2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zgodnie z rysunkiem planu.
- 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 20 % powierzchni działki.
- 4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie wymienionym w ust. 1; 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;
 - 2) w warunkach zagospodarowania podwórza należy uwzględnić możliwość dojazdu z dwóch kierunków oraz możliwość usytuowania miejsc parkingowych, szczególnie dla usług publicznych;
 - 3) „rewaloryzacja muru obronnego”: od strony ulicy 1/3KD (ul. Długiej) należy zamknąć wgląd w podwórze poprzez wjazd bramowy wkomponowany w mur, nawiązujący stylistycznie do dawnego muru obronnego;
 - 4) „szczególny typ ogrodzenia”: od strony ulicy 1/4KDD (ul. Mickiewicza) cokół lity o wysokości 0,8 m, powyżej część ażurowa, pozwalająca na zachowanie wglądu widokowego w kierunku dawnych murów obronnych, wjazd bramowy na podwórze;
 - 5) „drzewo do zachowania”: należy chronić i zachować drzewo wskazane na rysunku planu.
- 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 rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, akcent architektoniczny, szczególny typ ogrodzenia, wjazd, wgląd widokowy;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt kulturowy, strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W, rejon ograniczeń archeologicznych;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 2/2MN,MW,UU i 2/3MN,MW,UU.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bądź wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej w zakresie usług komercyjnych. Możliwe jest usytuowanie budynków i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, w tym budynków gospodarczych i garaży, obiektów małej architektury i architektury ogrodowej.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki: nie mniej niż 300 m²;
- 2) szerokość frontu działki: nie mniej niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 20 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się możliwość przebudowy bądź rozbudowy w zakresie umożliwiającym poprawę warunków funkcjonowania istniejącej zabudowy, na warunkach określonych dla „obektu kulturowego” (§ 7 pkt 2);
- 2) planowana zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 – 0,50 m;
- 4) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: jak na rysunku planu;
 - 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 - 45 stopni,
 - d) pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły;
- 5) wzdłuż „nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej” istnieje możliwość usytuowania budynków na następujących warunkach:
 - a) wysokość nie przekraczająca 6 m,
 - b) parametry dachu: kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do ulicy 1/4KDD (ul. Mickiewicza), kąt nachylenia połaci: 25 - 35 stopni, pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły,
 - c) jeżeli wzdłuż „nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej” nie zostanie usytuowany budynek, to obo-

wiążują ustalenia dotyczące „szczególnego typu ogrodzenia” (pkt 6);

- 6) „szczególny typ ogrodzenia”: od strony ulicy 2/6KDW: cokół lity o wysokości 0,8 m, powyżej część ażurowa, pozwalająca na zachowanie wglądu widokowego w kierunku dawnych murów obronnych; powyższe nie dotyczy przypadku, gdy planowany budynek zostanie usytuowany bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) „rewaloryzacja elementów fortyfikacji”: w miejscu dawnej baszty obowiązuje nawiązanie do bryły baszty w murze obronnym, z konieczną stylizacją elewacji i dachu, a także z uzyskaniem efektu „akcentu architektonicznego” o wysokości 3 kondygnacji nie licząc dachu, który wymaga rozwiązania indywidualnego;
- 8) „mur obronny”: na terenie 2/3MN,UU należy chronić ekspozycję zachowanego fragmentu średniowiecznego muru obronnego, który zalicza się do „obiektów zabytkowych”;
- 9) „rewaloryzacja muru obronnego”: od strony ulicy 1/3KD (ul. Długiej) należy wkomponować w elewację frontową budynku elementy nawiązujące stylistycznie do dawnego muru obronnego.

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 rozgraniczająca orientacyjna, linia wewnętrzna orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy gospodarczej, akcent architektoniczny, kalenica dachu, wystawka dachowa, szczególny typ ogrodzenia, wjazd, wgląd widokowy;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt zabytkowy, obiekt kulturowy, strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W, rejon ograniczeń archeologicznych;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/4MN,UU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej w zakresie usług komercyjnych. Możliwe jest usytuowanie budynków i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, w tym budynków gospodarczych i garaży.

2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zgodnie z rysunkiem planu.

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 20 % powierzchni działki.

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

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 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;
- 2) zabudowa w układzie zwartym, usytuowana bezpośrednio przy granicy działki od strony terenu publicznego oraz w stosunku do sąsiedniej działki;
- 3) „szczególny typ ogrodzenia”: cokół lity o wysokości 0,8 m, powyżej część ażurowa.

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 rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, szczególny typ ogrodzenia, wjazd;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt kulturowy, strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona ar-

cheologiczna W;

- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 21. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/5KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji, w postaci parkingu ogólnodostępnego dla obsługi starego miasta.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się możliwość korekty przebiegu linii rozgraniczającej orientacyjnej w zakresie wynoszącym nie więcej niż po 5 m w obu kierunkach, równoległe do linii wyznaczonej na rysunku planu.

3. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna - plac parkingowy;
- 2) klasa ulicy: nie dotyczy;
- 3) parametry przestrzenne:
 - a) „wgląd widokowy”: należy zachować wgląd widokowy w kierunku dawnych murów obronnych.
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, linia rozgraniczająca orientacyjna, szczególny typ ogrodzenia, wjazd, wgląd widokowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 22. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 2/6KDW i 2/7KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji. Ulica planowana dla powiązania pieszego poprzecznego w stosunku do istniejących ulic.

2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zgodnie z rysunkiem planu.

3. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna – piesza, ogólnodostępna;
- 2) klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych;
- 3) parametry przestrzenne:
 - a) szerokość ciągu pieszego nie może być mniejsza niż 4 m,
 - b) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszy i rowerowy, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) faktura i kolorystyka nawierzchni powinny nawiązywać do klimatu starego miasta,
 - d) „oś widokowa”: w przestrzeni ulicy 2/6KDW nie można przesłonić widoku na katedrę (poza obszarem opracowania), uznaną za dominantę krajobrazową.
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, linia rozgraniczająca orientacyjna;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W, dla fragmentu ulicy 2/7KDW rejon ograniczeń archeologicznych;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 23. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 3/1MW,UU i 3/6MW,UU.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej w zakresie usług komercyjnych. Możliwe jest usytuowanie budynków i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, w tym budynków gospodarczych i garaży.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

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 20 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się możliwość przebudowy bądź rozbudowy w zakresie umożliwiającym poprawę warunków funkcjonowania istniejącej zabudowy oraz nie naruszającym kompozycji elewacji frontowej i dachu od strony terenów publicznych;
- 2) usytuowanie budynków gospodarczych i garaży, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej bądź usługowej, możliwe jest bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) „szczególny typ ogrodzenia”: na terenie 3/1MW,UU od strony ulicy 1/5KDD (ul. Reymonta) cokoł lity o wysokości 0,8 m, powyżej część ażurowa;
- 4) na terenie 3/6MW,UU istnieje możliwość rozbudowy w postaci zabudowy pierzejowej wzdłuż ulicy 1/2KL (ul. Zamkowej), którą można usytuować bezpośrednio przy granicy działki od strony ulicy, o parametrach przestrzennych nawiązujących do istniejącego budynku, przy możliwości podwyższenia zabudowy o jedną kondygnację.

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, nieprzekraczalna linia zabudowy, wjazd;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt kulturowy, strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, obserwacja archeologiczna OW;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 24. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 3/2UP,MW,UU i 3/5UP,MW,UU.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej w zakresie usług komercyjnych. Możliwe jest usytuowanie budynków i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. zabudowy, w tym garaży.

2. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 40 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki od strony terenu publicznego oraz w stosunku do sąsiedniej działki;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) wzdłuż ulicy 1/1KDZ (ul. Kwidzyńskiej): 3 kondygnacje nadziemne oraz poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 15 m,
 - b) wzdłuż ulicy 1/4KDD (ul. Mickiewicza): 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m,
 - c) wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 – 0,50 m;
- 3) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: na terenie 3/2UP,MW,UU jak na rysunku planu; na terenie 3/5UP,MW,UU kierunek głównej kalenicy należy dostosować do uwarunkowań kulturowych, z dopuszczeniem oryginalnych rozwiązań indywidualnych,
 - 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: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły,
- 4) usytuowanie garażu: możliwe bezpośrednio przy granicy działki, od strony podwórza, w postaci budynków parterowych nie widocznych z terenów publicznych; dopuszcza się garaże usytuowane w piwnicach budynków, a także pod powierzchnią podwórza;
- 5) „drzewa do zachowania”: należy chronić i zachować drzewa wskazane na rysunku planu;
- 6) w przypadku zaistnienia kolizji z istniejącym kolektorem sanitarnym, dopuszcza się możliwość przełożenia bądź przebudowy kolektora.

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 rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, akcent architektoniczny, kalenica dachu, wystawka dachowa, wjazd;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, obserwacja archeologiczna OW;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 25. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 3/3UP,MW i 3/4UP,MW.

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, w tym usługi oświaty (przedszkole) oraz administracja specjalna (straż pożarna); dopuszcza się zabudowę usługową w zakresie usług komercyjnych oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – jeżeli nie będzie to kolidować z funkcjonowaniem usług publicznych.
- 2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zgodnie z rysunkiem planu.
- 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 20 % powierzchni działki.

4. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym budynku Reymonta 5 (obiekt kulturowy); dopuszcza się możliwość przebudowy bądź rozbudowy w zakresie umożliwiającym poprawę warunków funkcjonowania istniejącej zabudowy;
- 2) planowana zabudowa może być usytuowana bezpośrednio przy granicy działki od strony terenu publicznego oraz w stosunku do sąsiedniej działki;
- 3) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 – 0,50 m;
- 4) parametry dachu:
 - a) kierunek głównej kalenicy: należy dostosować do uwarunkowań kulturowych,
 - 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: 30 - 45 stopni,
 - d) pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły;
- 5) usytuowanie garażu: możliwe bezpośrednio przy granicy działki, od strony podwórza, w postaci budynków parterowych nie widocznych z terenów publicznych; dopuszcza się garaże usytuowane w piwnicach budynków, a także pod powierzchnią podwórza.

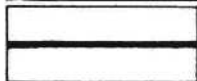
5. Pozostałe ustalenia: obowiązują ustalenia od § 5 do § 14, w zakresie odnoszącym się do specyfiki danego terenu, w tym szczególnie:

- 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, akcent architektoniczny, wystawka dachowa, wjazd;
- 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt kulturowy, strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, obserwacja archeologiczna OW;
- 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

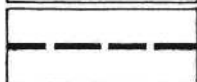
OZNACZENIA USTALEŃ PLANU DO RYSUNKU NR 1A:



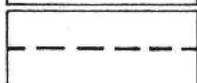
GRANICA PLANU



LINIA ROZGRANICZAJĄCA



LINIA ROZGRANICZAJĄCA ORIENTACYJNA



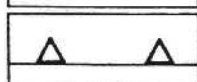
LINIA WEWNĘTRZNA ORIENTACYJNA



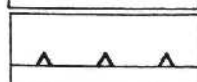
OZNACZENIE TERENU, w tym: 1/2 – numer terenu, MW – symbol przeznaczenia terenu, w tym: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UP – teren usług publicznych, UU – teren usług komercyjnych, KDZ – teren ulicy zbiorczej, KDL – teren ulicy lokalnej, KDD – teren ulicy dojazdowej, KDW – teren drogi wewnętrznej



LINIA ZABUDOWY



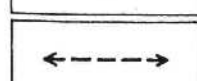
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY GOSPODARCZEJ



AKCENT ARCHITEKTONICZNY



KALENICA DACHU



SZCZEGÓLNY TYP OGRODZENIA



WJAZD



OŚ WIDOKOWA



WGLĄD WIDOKOWY

	OBIĘKT ZABYTEKOWY
	ZABYTEKOWY MUR OBRONNY / REWALORYZACJA MURU OBRONNEGO
	REWALORYZACJA ELEMENTÓW FORTYFIKACJI
	OBIĘKT KULTUROWY
	OBSZAR ZABYTEKOWY: zespół urbanistyczny starego miasta
	STREFA BEZPOŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	OCHRONA ARCHEOLOGICZNA W
	REJON OGRANICZEŃ ARCHEOLOGICZNYCH
	OBSERWACJA ARCHEOLOGICZNA OW
	DRZEWO DO ZACHOWANIA
	PLANOWANE URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ideogram, w tym: E – linia elektroenergetyczna, W – wodociąg, KS – kanalizacja sanitarna, KD – kanalizacja deszczowa, G – gazociąg, T – linia telekomunikacyjna



Rozdział IV
Przepisy końcowe.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Prabutach
Henryk Fedoruk

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXV/222/2005r. Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 sierpnia 2005r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału „Długa – Reymonta” w Prabutach.

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału „Długa - Reymonta” w Prabutach.

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu *nie wniesiono uwag*.

W związku z powyższym rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag staje się bezprzedmiotowe.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXXV/222/2005r. Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 sierpnia 2005r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału „Długa – Reymonta” w Prabutach.

ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

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).

1. Zakres inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - 1) budowa dróg publicznych: należy przewidzieć potrzebę poniesienia wydatków na urządzenie 2 dróg wewnętrznych pieszych i parkingu ogólnodostępnego, nie jest to jednak warunkiem otwarcia oferty inwestycyjnej planu.
 - 2) budowa uzbrojenia terenów w sieci infrastruktury technicznej : docelowo należy przewidzieć potrzebę przebudowy odcinków sieci kanalizacyjnej i wodociągowej które nie warunkują rozpoczęcia głównych planowanych inwestycji;
2. Zasady finansowania inwestycji wymienionych w pkt 1:

Inwestycje należące do zadań własnych gminy należy uwzględnić w budżecie gminy uchwalanym na dany rok, uwzględniając przedmiot finansowania, wysokość finansowania oraz zakładany czas realizacji.

Dopuszcza się możliwość ubiegania się o dofinansowanie, np. poprzez dotacje i fundusze, w tym fundusze strukturalne Unii Europejskiej, a także współfinansowanie na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem.

3. Zakładany czas realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1: stosownie do potrzeb.

Założony termin realizacji powinien być zgodny z gminnym programem rozwoju, w odniesieniu do specyfiki danej inwestycji.

4. Sposób realizacji inwestycji wymienionych w pkt 1: przez przedsiębiorstwo branżowe.