

UCHWAŁA Nr XXXVI/ 223 /2005

Rady Miejskiej w Prabutach

z dnia 31 sierpnia 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

kwartału „Kopernika - Barczewskiego” 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 Kopernika, Krótką, Barczewskiego i Prusa, łącznie z wymienionymi ulicami, 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;
- 2) tereny zabudowy usługowej UU;
- 3) tereny komunikacji: ulice zbiorcze KDZ, ulice lokalne KDL, ulice dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 4) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymagające wyznaczenia odrębnych terenów - usytuowane na terenach komunikacji, zieleni 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 § 22; 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. 1/2MW,
 - b) numer terenu składa się z dwóch cyfr, np. 1/2, z których pierwsza cyfra oznacza numer jednostki strukturalnej (1 – komunikacja, 2, 3 i 4 – kwartały planowanej zabudowy), a druga cyfra oznacza numer terenu w ramach danej jednostki strukturalnej,
 - c) symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

§ 4. Ileć 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/ 223 / 2005 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 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;
- 4) **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, ganek, daszek itp.;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy gospodarczej:** wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji frontowych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej bądź usługowej, np. budynków garażowych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **wystawka dachowa:** facjata z oknem bądź z oknami wystającymi z połaci dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu;
- 9) **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;
- 10) **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;

- 11) **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) wykluczenie z programu zagospodarowania „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”, które wymagają sporządzenia „raportu oddziaływania 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.

2. 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.

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 i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- a) wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków na obszarze objętym niniejszym planem: fragment obszaru zabytkowego zespołu urbanistycznego starego miasta Prabuty – rejestr nr P/44 z 19.12.1957., wodociągi miejskie – rejestr nr 724/67 z 12.11.1967.,
- 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 w zakresie 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

rejestr zabytków ..., DZ. U. z 2004 r. Nr 124 poz. 1305);

2) obiekty zabytkowe wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie art. 145 ustawy przywołanej powyżej w § 7:

- a) wykaz obiektów zabytkowych na obszarze objętym niniejszym planem: budynek mieszkalno usługowy przy ul. Prusa 3 (przy rynku),
- b) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian we frontowej 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) rozbiórkę obiektów zabytkowych 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 zabytkowego 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, w tym zachowane fragmenty elementów historycznych: kompozycja przestrzenna kwartałów zabudowy, 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) 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 winny być poprzedzone wykonaniem badań archeologicznych; przeprowadzenie badań jw. wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) wyniki badań archeologicznych należy uwzględnić przy projektowaniu planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

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

- a) zachowanie, rewaloryzacja i adaptacja obiektów zabytkowych i obiektów kulturowych,

- b) zachowanie ekspozycji obiektów historycznych znajdujących się poza granicą planu i tworzących dominanty urbanistyczne (kościół konkatedralny),
- c) przywrócenie zabudowy w miejscach uzasadnionych tradycją historyczną,
- d) przy lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględnić warunki wymienione w lit. a, b, c,
- e) ograniczenie wysokości planowanej zabudowy do 3 kondygnacji, z możliwością dodania poddaszy użytkowych,
- f) zachowanie kulturowych cech ulic i terenów publicznych, łącznie z zielenią historyczną,
- g) 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 3/2ZP.

§ 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. Prusa, 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 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 wodociagową należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic i spiąć w układzie pierścieniowym z pozostałymi odcinkami sieci istniejącej,
- c) konieczna jest ochrona zabytkowych wodociągów miejskich, wpisanych do rejestru zabytków (§ 7 pkt 1);

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,
- 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 dotyczą 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 i 1/2KDZ.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji (ul. Prusa). 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:** zakazuje się podziału terenu na działki gruntu.
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 i zieleni urządzonej,
 - 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 oznaczenie „wgląd widokowy”,
 - b) zakazuje się usytuowania nośników reklamowych wolno stojących oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych; dopuszcza się usytuowanie nośników reklamowych na elewacjach frontowych budynków w nieprzekraczalnej odległości 1 m od elewacji, na wysokości powyżej 2 m ponad poziomem chodnika; forma i wielkość reklamy nie może zakłócić podziałów kompozycyjnych elewacji frontowej oraz zasłonić naturalnego oświetlenia otworów okiennych;
 - c) w przypadkach wymienionych w lit. b należy uwzględnić warunek nawiązania kompozycyjnego do walorów kulturowych zabudowy zamykającej wnętrze ulicy,
 - d) we wskazanych miejscach wzdłuż ulicy należy utworzyć szpaler drzew, w celu odtworzenia historycznej kompozycji,
 - 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:
 - 1) pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, wgląd widokowy;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (zespół urbanistyczny starego miasta), strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona

archeologiczna W;

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

§ 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 1/3KDD, 1/4KDD, 1/5KDD i 1/6KDD.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny komunikacji (ulice: Kopernika, Jagotty, Barczewskiego i Krótka). Funkcja ulicy: fragment historycznego układu ulic starego miasta.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakazuje się podziału terenu na działki gruntu.
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 jezdni i chodników; dla ulicy 1/6KDD dopuszcza się możliwość nieznacznej korekty przebiegu jezdni – w zakresie umożliwiającym zgodne z planem zagospodarowanie przyległego fragmentu terenu 2/1MW,UU,
 - b) dopuszcza się możliwość modernizacji bądź przebudowy ulicy w celu poprawy warunków jej funkcjonowania, należy przy tym uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) ze względów kulturowych nie dopuszcza się możliwości poszerzenia pasa drogowego,
 - e) w pasie drogowym ulicy 1/5KDD (ul. Barczewskiego) dopuszcza się możliwość usytuowania przy jezdni miejsc parkingowych;
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): obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (zespół urbanistyczny starego miasta), strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 17. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/1MW,UU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej orientacyjnej pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z potrzebami komunalnymi; dopuszcza się podział geodezyjny terenu planowanej zabudowy, nie licząc wspólnego

podwórza, na poszczególne działki na następujących warunkach:

- a) szerokość frontu działki powinna wynosić 10 - 19 m, w nawiązaniu do historycznych podziałów;
- b) kąt położenia granic działek do pasa drogowego: prostopadły,
- c) powierzchnia działki powinna pokrywać się z powierzchnią zabudowy, nie licząc podwórza - wspólnego dla użytkowników danego terenu.

3. Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 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:
 - a) obiektu zabytkowego (ustalenia w § 7 pkt 2): dopuszcza się możliwość rozbudowy, na warunkach zgodnych z dalszymi przepisami; ewentualna dobudowa skrzydła wzdłuż ulicy 1/4KDD (ul. Jagotty) nie może przekroczyć wysokości obiektu zabytkowego i wymaga nawiązania do jego cech kulturowych,
 - b) powojennej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: dopuszcza się możliwość przebudowy w zakresie umożliwiającym poprawę warunków funkcjonowania istniejącej zabudowy, a także polepszenie estetyki kompozycji elewacji frotowej; nie dopuszcza się zwiększenia wysokości zabudowy;
- 2) konieczne jest uzupełnienie zabudowy pierzejowej historycznego kwartału urbanistycznego, wzdłuż wyznaczonej linii zabudowy; zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) przy kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić:
 - a) potrzebę przywrócenia historycznej zabudowy kwartału w odniesieniu do brył i form architektonicznych budynków, w zakresie od rekonstrukcji po twórczą interpretację,
 - 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;
- 4) planowany teren powinien funkcjonować w oparciu o wspólne podwórze oraz wjazdy i przejścia bramowe dostępne dla wszystkich użytkowników, ze względu na zwarty pierzejowy charakter zabudowy kwartału urbanistycznego;
- 5) dopuszcza się garaże usytuowane w piwnicach budynków z wjazdem z podwórza, a także garaże pod powierzchnią podwórza;
- 6) wysokość zabudowy: 2 - 3 kondygnacje nadziemne oraz poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 14 m; wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 – 0,40 m;
- 7) 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 ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły; powyższe nie dotyczy dachu zasłoniętego attyką bądź tympanonem;
- 8) wzdłuż „nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej” od strony ulicy 1/6KDD (ul. Krótkiej) istnieje możliwość usytuowania ciągu garaży na następujących warunkach:
- a) zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki, w postaci jednej inwestycji składającej się z wielu boksów garażowych,
 - b) wysokość budynku nie może przekroczyć 5 m,
 - c) parametry dachu: kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do ulicy 1/6KDD (ul. Krótkiej), kąt nachylenia połaci: 25 - 35 stopni, pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły,
 - d) usytuowanie wrót garażowych od strony podwórza; elewacja od strony ulicy Krótkiej powinna uzyskać reprezentacyjny charakter, przy zastosowaniu estetycznych materiałów wykończeniowych.
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, nieprzekraczalna linia zabudowy gospodarczej, akcent architektoniczny, kalenica dachu, wjazd;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (zespół urbanistyczny starego miasta), obiekt zabytkowy, strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 19. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 3/1MW,UU.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej.
- 2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej orientacyjnej pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z potrzebami komunalnymi; dopuszcza się podział geodezyjny terenu planowanej zabudowy, nie licząc wspólnego podwórza, na poszczególne działki na następujących warunkach:
 - a) szerokość frontu działki powinna wynosić 8 - 17 m, w nawiązaniu do historycznych podziałów, z uwzględnieniem wyniku badań archeologicznych,
 - b) kąt położenia granic działek do pasa drogowego: prostopadły,
 - c) powierzchnia działki powinna pokrywać się z powierzchnią zabudowy, nie licząc podwórza - wspólnego dla użytkowników danego terenu.
- 3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 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) 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 w odniesieniu do brył i form architektonicznych budynków, w zakresie od rekonstrukcji po twórczą interpretację,
 - 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 i 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) wzdłuż ulicy 1/1KDZ (ul. Prusa): 2 - 3 kondygnacje nadziemne oraz poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wysokość budynku nie może przekroczyć 14 m;
 - b) wysokość budynku narożnego Prusa / Jagotty powinna wynosić 2 kondygnacje nadziemne oraz uwzględniać poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m – ze względu na wgląd widokowy z rynku na wieżę katedry,
 - c) wzdłuż ulic 1/4KDD i 1/5KDD (ul. Jagotty i ul. Barczewskiego): 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze z możliwością urządzenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi; wysokość budynku nie może przekroczyć 12 m,
 - d) 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 ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły; powyższe nie dotyczy dachu zasłoniętego attyką bądź tympanonem;
- 7) wzdłuż „nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej” istnieje możliwość usytuowania ciągu

garaży na następujących warunkach:

- a) zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki, w postaci jednej inwestycji składającej się z wielu boksów garażowych,
 - b) wysokość budynku nie może przekroczyć 5 m,
 - c) parametry dachu: kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do „nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej”, kąt nachylenia połaci: 25 - 35 stopni, pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły,
 - d) usytuowanie wrót garażowych od strony podwórza; elewacja od strony terenu 3/2ZP powinna uzyskać reprezentacyjny charakter, przy zastosowaniu estetycznych materiałów wykończeniowych,
 - e) jeżeli wzdłuż „nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej” nie zostanie usytuowany ciąg garaży, to podwórze należy odgrodzić od terenu 3/2ZP – stosując „szczególny typ ogrodzenia” na warunkach określonych w pkt 8;
- 8)** „szczególny typ ogrodzenia”: forma muru ceglanego, cokół lity o wysokości 0,8 m, powyżej część ażurowa sięgająca do wysokości 1,90 m i ograniczająca wglądy w podwórze;
- 9)** w miejscu oznaczonym jako „wgląd widokowy” należy wprowadzić przerwę w zabudowie, której oś powinna pokrywać się z osią nieistniejącej obecnie historycznej uliczki; wobec braku potrzeby komunikacyjnego wykorzystania ww. przerwy w zabudowie dopuszcza się zabudowanie jej na wysokości parteru z możliwością utworzenia przejścia bramowego, uwzględniając konieczność zachowania wglądu widokowego w stronę katedry na wysokości powyżej parteru; minimalna szerokość przerwy w zabudowie oraz oś dawnej uliczki zostaną określone przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie wyniku badań archeologicznych – oznaczenia na rysunku planu mogą więc ulec korekcie w ww. zakresie;
- 10)** „drzewo do zachowania”: należy chronić i zachować drzewo wskazane na rysunku planu;
- 11)** kolizja z istniejącym kolektorem ciepłowniczym wymaga szczególnych rozwiązań w poziomie parteru i piwnic, w celu uzyskania ciągłości zabudowy pierzejowej oraz umożliwienia prawidłowej eksploatacji sieci; możliwe jest usytuowanie w miejscach kolizji przejazdów bądź przejść bramowych; dopuszcza się również możliwość przebudowy bądź przełożenia kolektora.
- 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;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (zespół urbanistyczny starego miasta), strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 20. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 3/2ZP,KDW.

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji ogólnodostępnej, teren zieleni urządzonej.
- 2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakazuje się podziału terenu na działki gruntu.
- 3. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ciąg pieszo jezdny z możliwością usytuowania przy nim miejsc parkingowych, który powinien połączyć ulice 1/4KDD (ul. Jagotty) z ulicą 1/5KDD (ul. Krótka); nawierzchnia ciągu pieszo jezdnego powinna przypominać bruk;
- 2) jako zagospodarowanie uzupełniające należy przewidzieć zieleni urządzonej typu parkowego oraz obiekty małej architektury towarzyszące zieleni ewentualnie towarzyszące architekturze sakralnej;
- 3) „drzewo do zachowania”: należy chronić i zachować drzewo wskazane na rysunku planu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nie można zasłonić wglądu widokowego na obiekt wskazany 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): obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (zespół urbanistyczny starego miasta), strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 21. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4/1MW,UU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej.
2. **Zasady i warunki podziału nieruchomości:** dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej orientacyjnej pod warunkiem, że nie będzie to kolidować z potrzebami komunalnymi na terenie 4/2KDW; nie dopuszcza się podziału geodezyjnego terenu na poszczególne działki gruntu.
3. **Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie więcej niż 70 %;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10 % powierzchni działki.
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) 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 – 0,40 m;
 - 3) 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 ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły; powyższe nie dotyczy dachu zasłoniętego attyką bądź tympanonem;
- 4) 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.
- 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, kalenica dachu, wjazd;
 - 2) dziedzictwo kulturowe (§ 7): obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (zespół urbanistyczny starego miasta), strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W;
 - 3) zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

§ 22. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 4/2KDW.

- 1. Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji, w postaci parkingu ogólnodostępnego.
- 2. Zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakazuje się podziału terenu na działki gruntu.
- 3. Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - 1) kategoria ulicy: droga wewnętrzna - plac parkingowy;
 - 2) klasa ulicy: nie dotyczy;
 - 3) parametry przestrzenne:
 - a) adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym miejsc parkingowych przy jezdni,
 - b) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić wjazd na teren 4/1MW,UU.
- 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): obszar zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (zespół urbanistyczny starego miasta), strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona

archeologiczna W;

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

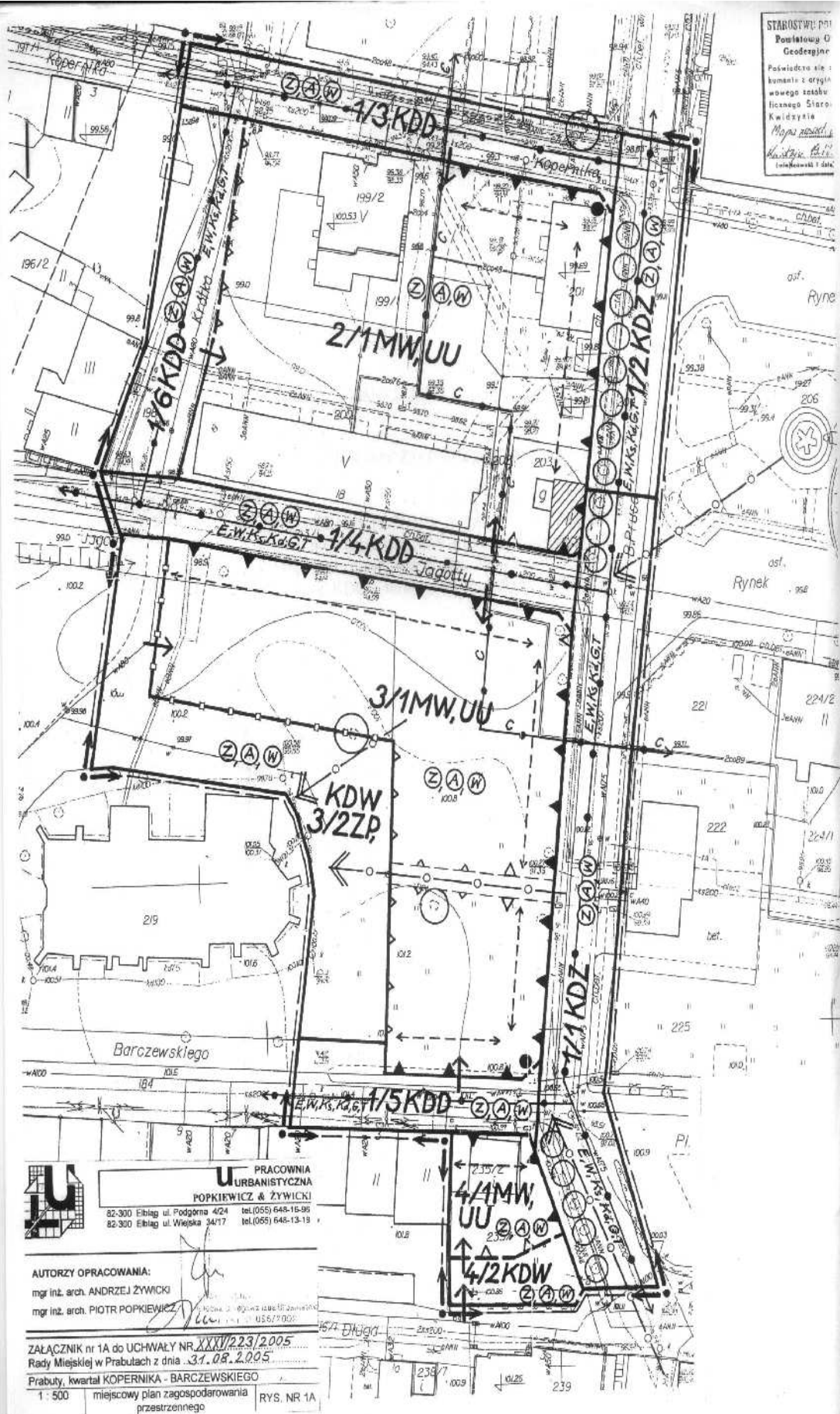
Rozdział IV **Przepisy końcowe.**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

w Prabutach

Henryk Fedoruk



STANOWISKO
 Powiatowy O
 Geodzyja
 Poświadczam, że
 kumant z oryginalnego
 licznego Stanowiska
 Kwidzyska
 Mapa 2005/1
 Kwidzyska 10/11
 (telefon 055 645 13 19)



**PRACOWNIA
 URBANISTYCZNA
 POPKIEWICZ & ŻYWIŃSKI**
 82-300 Elbląg ul. Podgórna 4/24 tel.(055) 645-15-99
 82-300 Elbląg ul. Wiejska 34/17 tel.(055) 645-13-13

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. ANDRZEJ ŻYWIŃSKI

mgr inż. arch. PIOTR POPKIEWICZ

ZALĄCZNIK nr 1A do UCHWAŁY NR XXXII/223/2005
 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31.08.2005

Prabuty, kwartał KOPERNIKA - BARCZEWSKIEGO

1 : 500

miejscowy plan zagospodarowania
 przestrzennego

RYS. NR 1A

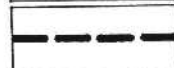
OZNACZENIA USTALEŃ PLANU DO RYSUNKU NR 1A:



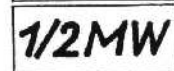
GRANICA PLANU



LINIA ROZGRANICZAJĄCA



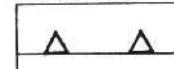
LINIA ROZGRANICZAJĄCA ORIENTACYJNA



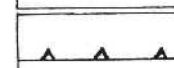
OZNACZENIE TERENU, w tym: 1/2 – numer terenu, MW – symbol przeznaczenia terenu, w tym: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, UU – teren zabudowy usługowej, ZP – teren zieleni urządzonej, KDZ – teren ulicy zbiorczej, KDD – teren ulicy dojazdowej, KDW – teren drogi wewnętrznej



LINIA ZABUDOWY



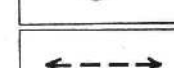
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



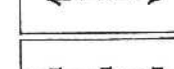
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY GOSPODARCZEJ



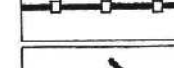
AKCENT ARCHITEKTONICZNY



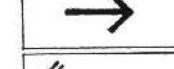
KALENICA DACHU



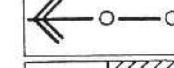
SZCZEGÓLNY TYP OGRODZENIA



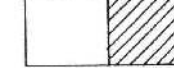
WJAZD



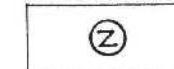
WGLĄD WIDOKOWY



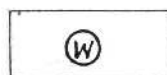
OBIEKT ZABYTKOWY



OBSZAR ZABYTKOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW



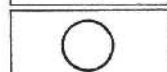
STREFA BEZPOŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



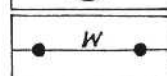
OCHRONA ARCHEOLOGICZNA W



DRZEWO DO ZACHOWANIA



DRZEWO PLANOWANE



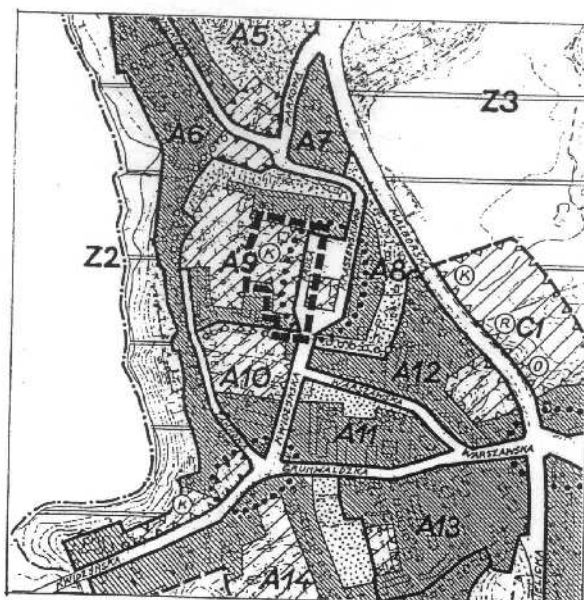
URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ideogram,
w tym: E – linia elektroenergetyczna, W – wodociąg, KS – kanalizacja sanitar-
na, KD – kanalizacja deszczowa, G – gazociąg, C – kolektor ciepłowniczy, T –
linia telekomunikacyjna

ZAŁĄCZNIK nr 1C do UCHWAŁY NR XXXV/223/2005
Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31.08.2005

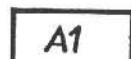
„STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY PRABUTY”
Uchwała Nr XLI/262/2002 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 17 maja 2002 r.
WYRYS – SKALA 1 : 10.000



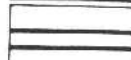
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIEJSCOWYM



OZNACZENIA ZE STUDIUM MIASTA I GMINY



JEDNOSTKA URBANISTYCZNA: A - jednostka strukturalna (dzielnica),
1 - numer jednostki



WAZNIEJSZE ULICE



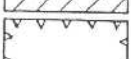
WNĘTRZE URBANISTYCZNE



STREFA ZABUDOWY



STREFA PLANOWANEJ ZABUDOWY (rezerwy terenów)



OBOWIAZEK SPORZADZENIA MPZP



POTRZEBY PUBLICZNE (TERENOWE), w tym O - oświata,
O* - oświata - alternatywa H - handel, K - komunikacja,

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXV/223/2005r. Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 sierpnia 2005r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału „Kopernika –
Barczewskiego w Prabutach.

ROZSTRZYGNĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego kwartału „Kopernika – Barczewskiego” 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/223/2005r. Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 sierpnia 2005r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału „Kopernika –
Barczewskiego ” w Prabutach.

ROZSTRZYGNIECIE

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: nie występują wydatki związane bezpośrednio z ofertą terenów budowlanych; należy natomiast przewidzieć potrzebę poniesienia wydatków na zagospodarowanie terenu zieleni publicznej z miejscami parkingowymi (w pobliżu katedry), nie jest to jednak warunkiem otwarcia oferty inwestycyjnej planu;
 - 2) budowa uzbrojenia terenów w sieci infrastruktury technicznej : nie występują wydatki związane bezpośrednio z ofertą terenów budowlanych; docelowo należy przewidzieć potrzebę przebudowy odcinków sieci 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.