

UCHWAŁA Nr XXXV / 222 /2005

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:

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i jednorodzinnej MN;

tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych UP (np. administracji, oświaty, straży pożarnej)  
oraz usług komercyjnych UU;

tereny komunikacji: ulice zbiorcze KDZ, ulice lokalne KDL, ulice dojazdowe KDD oraz drogi  
wewnętrzne i parkingi KDW,

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:

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

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:

zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,  
zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,  
wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,  
tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów,  
zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,  
zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,  
zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,  
sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

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:

przeznaczenie terenu,  
ograniczenia w użytkowaniu terenu,  
zasady i warunki podziału nieruchomości,  
wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,  
parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,  
pozostałe ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

oznaczenie poszczególnych terenów:

ustalenia dla poszczególnych terenów oznaczone są numerem i symbolem literowym, np. 1/2MN,  
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,  
symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu.

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

planie – należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w § 1, § 2, § 3 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Nr XXXV/ 222 / 2005 Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31.08.2005r.;

rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 3 uchwały;

terenach, z podaniem ich numeru i symbolu – należy przez to rozumieć tereny oznaczone takim samym numerem i symbolem na rysunku planu;

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:

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;

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;

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;

linia zabudowy:

wyznacza usytuowanie fasad budynków oraz elewacji istotnych dla zagospodarowania terenów publicznych,

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,

dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka, ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji;

nieprzekraczalna linia zabudowy:

wyznacza graniczne możliwości usytuowania elewacji budynków,  
wymaga zharmonizowania proporcji brył sąsiednich budynków widocznych od strony terenów publicznych, np. dróg publicznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych itp.,  
dopuszcza wysunięcie przed wyznaczoną linią niewielkich fragmentów elewacji, takich jak schody, ganek, daszek itp.;

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;

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;

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;

wystawka dachowa: facjata z oknem bądź z oknami wystającymi z połąci dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu;

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; szczególne ustalenia zawarte są w przepisach dotyczących poszczególnych terenów;

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;

oś widokowa: oznacza konieczność uznania widoczności wskazanego obiektu, posiadającego znaczenie dominanty krajobrazowej, za priorytetową w kompozycji terenów publicznych oraz terenów do nich przyległych;

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:

w zakresie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska obowiązują:

ograniczenie lokalizacji zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych, w rejonie dawnej fosy,

wykluczenie z programu zagospodarowania "przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko", które wymagają sporządzenia "raportu oddziaływania na środowisko",

uzbrojenie planowanych terenów zabudowy w zakresie niezbędnym dla ich prawidłowego funkcjonowania, a więc w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, energię elektryczną i system odwodnienia ulic,

zachowanie i wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie, w celu utrzymania względnej równowagi przyrodniczej na terenach planowanej zabudowy;

ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wymienione w art. 73 ustawy prawo ochrony środowiska: nie dotyczą obszaru objętego niniejszym planem.

## 2. Zasady ochrony przyrody:

ochrona i utrzymanie w należytym stanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem starodrzewu, na warunkach określonych w ustawie o ochronie przyrody;

roboty ziemne prowadzone w pobliżu zadrzewień wymagają wykonywania "w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom";

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:

obiekty zabytkowe – obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

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.),

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),

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);

obiekty kulturowe - budynki o historycznych wartościach architektonicznych:

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,

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,

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,

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;

strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej:

ochronie konserwatorskiej podlega fragment "historycznego układu urbanistycznego" starego miasta oraz fragment jego "otoczenia", w tym zachowane fragmenty elementów historycznych: kompozycja przestrzenna międzymurza 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,

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);

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,

nowa zabudowa wymaga wysokiego standardu materiałowego i technologicznego, wyklucza się lokalizację obiektów według dokumentacji typowej o niskim standardzie,

elementy małej architektury oraz wystroju wnętrz przestrzennych wymagają dopasowania do zabytkowego charakteru tych wnętrz;

strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej:

ochronie konserwatorskiej podlega fragment "historycznego układu urbanistycznego" przedmurza starego miasta, fragment "przedmieścia kwidzyńskiego" oraz ekspozycja starego miasta,

obowiązuje zachowanie rozplanowania ulic i placów, linii zabudowy, rytmu zabudowy i wysokości zabudowy, zasadniczych proporcji wnętrz urbanistycznych, zachowanie historycznej zieleni oraz charakterystycznych urządzeń terenowych,

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,

zakazuje się lokalizacji inwestycji zakłócających i przesłaniających ekspozycję starego miasta;

ochrona archeologiczna W – strefa ochrony archeologicznej:

ochronie konserwatorskiej podlegają elementy historyczne fragmentu obszaru starego miasta i jego otoczenia, zachowane pod powierzchnią ziemi;

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,

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;

obserwacja archeologiczna OW:

tereny o domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych (osadnictwo wczesnohistoryczne); nie można dopuścić do zniszczenia ewentualnych reliktyw archeologicznych,

wszelkie prace ziemne należy zgłaszać do Pomorskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i prowadzić w porozumieniu z archeologiem lub pod nadzorem archeologa;

w odniesieniu do dziedzictwa kulturowego obowiązują następujące zasady uregulowań planistycznych:

zachowanie, rewitalizacja i adaptacja obiektów zabytkowych i obiektów kulturowych, wyeksponowanie zachowanych śladów przedpoja średniowiecznych fortyfikacji (międzymurza, przedmurza i fosy),

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,

przywrócenie zabudowy w miejscach uzasadnionych tradycją historyczną,

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,

ograniczenie wysokości planowanej zabudowy do 2 – 4 kondygnacji,

zachowanie kulturowych cech ulic i terenów publicznych, łącznie z zielenią historyczną,

ze względu na znaczenie planowanego obszaru dla tradycji i tożsamości miasta, konieczne jest sporządzenie opracowania wdrażającego plan – w celu przybliżenia wizji rewitalizacji i rewitalizacji

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:

w ramach rewaloryzacji starego miasta obowiązuje odtworzenie poszczególnych kwartałów urbanistycznych oraz przywrócenie ulicom cech wnętrza urbanistycznych;

każdy z rewaloryzowanych kwartałów urbanistycznych wymaga odrębnego zakomponowania, uwzględniającego jego historyczne funkcje;

każdy z planowanych kwartałów urbanistycznych powinien posiadać oddzielne rozwiązania komunikacyjne;

kompozycja eksponowanych terenów publicznych, szczególnie przy ul. Kwidzyńskiej, wymagaj odtworzenia ciągłości zabudowy;

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:

w zakresie zaopatrzenia w wodę pitną:

tereny planowanej zabudowy należy podłączyć do istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z komunalnego ujęcia wody,

zakłada się możliwość przebudowy sieci w celu poprawy parametrów bądź warunków jej funkcjonowania, w takim przypadku sieć wodociągową należy usytuować w liniach rozgraniczających ulic i spiąć w układzie pierścieniowym z pozostałymi odcinkami sieci istniejącej; powyższe dotyczy przede wszystkim sieci wodociągowej w ulicy 1/4KDD (ul. Mickiewicza);

w zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

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,

dopuszcza się adaptację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, jeżeli nie będzie to ograniczać możliwości realizacji planowanej zabudowy,

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;

w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

wody opadowe należy odprowadzić do istniejących bądź planowanych kolektorów deszczowych,

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);

w zakresie zasilania w energię elektryczną:

planowane lokalne linie elektroenergetyczne, łącznie z zasilaniem oświetlenia ulicznego, należy prowadzić podziemnymi kablami, ze względów kulturowych,

w przypadku wystąpienia konieczności budowy stacji transformatorowej, dopuszcza się możliwość usytuowania jej na terenach planowanej zabudowy;

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,

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość zastosowania indywidualnych źródeł ciepła, przy czym należy preferować paliwa ekologiczne;

w zakresie zasilania w gaz przewodowy: należy przewidzieć możliwość podłączenia planowanej zabudowy do miejskiej sieci gazu ziemnego, w oparciu o istniejące gazociągi niskiego ciśnienia;

w zakresie gospodarowania odpadami:

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,

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,

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.

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.

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

katęgoria ulicy: droga powiatowa;

klasa ulicy: ulica zbiorcza Z;

parametry przestrzenne:

adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym jezdni, chodników, miejsc parkingowych przy jezdni, zieleni urządzonej i małej architektury towarzyszącej zieleni,

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,

w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość usytuowania ścieżki rowerowej,

“drzewa do zachowania”: należy chronić i zachować drzewa wskazane na rysunku planu.

wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

nie można zasłonić wglądów widokowych na obiekty wskazane na rysunku planu poprzez osie widokowe,

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,

po wschodniej stronie ulicy należy utrzymywać zieleń urządzoną z towarzyszącymi zieleni elementami małej architektury parkowej, w zakresie nie kolidującym z funkcjonowaniem drogi publicznej,

w przypadkach wymienionych w lit. b, c należy uwzględnić warunek nawiązania kompozycyjnego do walorów kulturowych zabudowy zamykającej wewnątrz ulicy,

liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, akcent architektoniczny, oś widokowa;

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;

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

## § 16. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 1/2KDL.

Przeznaczenie terenu: teren komunikacji (ul. Zamkowa). Funkcja ulicy: fragment historycznej obwodnicy starego miasta i przedmieścia.

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

kategoria ulicy: droga powiatowa; dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej;

klasa ulicy: ulica lokalna L;

parametry przestrzenne:

adaptacja istniejącego zagospodarowania w zakresie dotyczącym jezdni i chodników,  
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,  
w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej; dopuszcza się możliwość usytuowania ścieżki rowerowej,  
ze względów kulturowych nie dopuszcza się możliwości poszerzenia pasa drogowego.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, oś widokowa;

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;

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

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

Przeznaczenie terenu: teren komunikacji (ulice: Długa, Mickiewicza i Reymonta). Funkcja ulicy: fragment historycznego układu ulic Przedmieścia Kwidzyńskiego.

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

kategoria ulicy: droga powiatowa; dopuszcza się możliwość przekształcenia do kategorii drogi gminnej;

klasa ulicy: ulica dojazdowa D;

parametry przestrzenne:

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,

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,

w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej;

ze względów kulturowych nie dopuszcza się możliwości poszerzenia pasa drogowego;

wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie 1/3KDD:

nie można zasłonić wglądów widokowych na obiekty wskazane na rysunku planu poprzez osie widokowe,

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,

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,

w przypadkach wymienionych w lit. b, c należy uwzględnić warunek nawiązania kompozycyjnego do walorów kulturowych zabudowy zamykającej wnętrze ulicy,

liniowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być usytuowane wyłącznie poniżej poziomu terenu.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, oś widokowa na ulicy 1/3kDD;

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;

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

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

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).

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 60 %;

udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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 frotowej oraz dachu od strony terenów publicznych;

w warunkach zagospodarowania podwórza należy uwzględnić możliwość dojazdu z dwóch kierunków oraz możliwość usytuowania miejsc parkingowych, szczególnie dla usług publicznych;

“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;

“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;

“drzewo do zachowania”: należy chronić i zachować drzewo wskazane na rysunku planu.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, akcent architektoniczny, szczególny typ ogrodzenia, wjazd, wgląd widokowy;

dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt kulturowy, strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W, rejon ograniczeń archeologicznych;

zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

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

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.

Zasady i warunki podziału nieruchomości:

powierzchnia działki: nie mniej niż 300 m<sup>2</sup>;

szerokość frontu działki: nie mniej niż 10 m;

kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zgodnie z rysunkiem planu;

dopuszcza się ewentualność korekty przebiegu wyznaczonych na rysunku planu “linii wewnętrznych orientacyjnych” pod warunkiem, że nie zostaną naruszone ustalenia wymienione w pkt 1 – 3.

Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 60 %;

udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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 "obiektu kulturowego" (§ 7 pkt 2);

planowana zabudowa w układzie zwartym, możliwa do usytuowania bezpośrednio przy granicy działki;

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;

parametry dachu:

kierunek głównej kalenicy: jak na rysunku planu;

możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 85 % wysokości dachu,

kąt nachylenia połaci: 30 - 40 stopni,

pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły;

wzdłuż "nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej" istnieje możliwość usytuowania budynków na następujących warunkach:

wysokość nie przekraczająca 6 m,

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,

jeżeli wzdłuż "nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej" nie zostanie usytuowany budynek, to obowiązują ustalenia dotyczące "szczególnego typu ogrodzenia" (pkt 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;

“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;

“mur obronny”: na terenie 2/3MN,UU należy chronić ekspozycję zachowanego fragmentu średniowiecznego muru obronnego, który zalicza się do “obiektów zabytkowych”;

“rewaloryzacja muru obronnego”: od strony ulicy 1/3KD (ul. Długiej) należy wkomponować w elewację frontową budynku elementy nawiązujące stylistycznie do dawnego muru obronnego.

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

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 ogrodu, wjazd, wgląd widokowy;

dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt zabytkowy, obiekt kulturowy, strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W, rejon ograniczeń archeologicznych;

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

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

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.

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 60 %;

udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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;

zabudowa w układzie zwartym, usytuowana bezpośrednio przy granicy działki od strony terenu publicznego oraz w stosunku do sąsiedniej działki;

“szczególny typ ogrodzenia”: cokół lity o wysokości 0,8 m, powyżej część ażurowa.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, szczególny typ ogrodzenia, wjazd;

dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt kulturowy, strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W;

zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

#### § 21. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENU 2/5KDW.

Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, w postaci parkingu ogólnodostępnego dla obsługi starego miasta.

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.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

kategoria ulicy: droga wewnętrzna - plac parkingowy;

klasa ulicy: nie dotyczy;

parametry przestrzenne:

“wgląd widokowy”: należy zachować wgląd widokowy w kierunku dawnych murów obronnych.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, szczególny typ ogrodzenia, wjazd, wgląd widokowy;

dziedzictwo kulturowe (§ 7): strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W;

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

## § 22. USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW 2/6KDW I 2/7KDW.

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

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

kategoria ulicy: droga wewnętrzna – piesza, ogólnodostępna;

klasa ulicy: nie dotyczy dróg wewnętrznych;

parametry przestrzenne:

szerokość ciągu pieszego nie może być mniejsza niż 4 m,

w parametrach przestrzennych ulicy należy przewidzieć ciąg pieszy i rowerowy, a także możliwość usytuowania liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,

faktura i kolorystyka nawierzchni powinny nawiązywać do klimatu starego miasta,

“oś widokowa”: w przestrzeni ulicy 2/6KDW nie można przesłonić widoku na katedrę (poza obszarem opracowania), uznaną za dominantę krajobrazową.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna;  
dziedzictwo kulturowe (§ 7): strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej, ochrona archeologiczna W, dla fragmentu ulicy 2/7KDW rejon ograniczeń archeologicznych;  
zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ładu przestrzennego (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

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

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.

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 50 %;  
udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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 frotowej i dachu od strony terenów publicznych;

usytuowanie budynków gospodarczych i garaży, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej bądź usługowej, możliwe jest bezpośrednio przy granicy działki;

“szczególny typ ogrodzenia”: na terenie 3/1MW,UU od strony ulicy 1/5KDD (ul. Reymonta) cokół lity o wysokości 0,8 m, powyżej część ażurowa;

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.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, wjazd;

dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt kulturowy, strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, obserwacja archeologiczna OW;

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.

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.

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 40 %;

udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

dopuszcza się usytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki od strony terenu publicznego oraz w stosunku do sąsiedniej działki;

wysokość zabudowy:

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,

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,

wysokość cokołu budynku w elewacji frontowej: 0,10 – 0,50 m;

parametry dachu:

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,

możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 85 % wysokości dachu,

kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,

pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły,

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;

“drzewa do zachowania”: należy chronić i zachować drzewa wskazane na rysunku planu;

w przypadku zaistnienia kolizji z istniejącym kolektorem sanitarnym, dopuszcza się możliwość przełożenia bądź przebudowy kolektora.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, linia zabudowy, nieprzekraczalna linia zabudowy, akcent architektoniczny, kalenica dachu, wystawka dachowa, wjazd;  
dziedzictwo kulturowe (§ 7): strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, obserwacja archeologiczna  
OW;

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.

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.

Zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z rysunkiem planu.

Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie więcej niż 50 %;  
udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20 % powierzchni działki.

Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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;  
planowana zabudowa może być usytuowana bezpośrednio przy granicy działki od strony terenu

publicznego oraz w stosunku do sąsiedniej działki;

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;

parametry dachu:

kierunek głównej kalenicy: należy dostosować do uwarunkowań kulturowych,

możliwe jest zastosowanie okien połaciowych oraz wystawek dachowych (§ 5 pkt 11); wysokość wystawek dachowych nie może przekroczyć 85 % wysokości dachu,

kąt nachylenia połaci: 30 - 45 stopni,

pokrycie ceramiczne w kolorze jasnoczerwonej cegły;

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.

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

pojęcia planistyczne (§ 5): linia rozgraniczająca, linia rozgraniczająca orientacyjna, akcent architektoniczny, wystawka dachowa, wjazd;

dziedzictwo kulturowe (§ 7): obiekt kulturowy, strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej, obserwacja archeologiczna OW;

zasady dotyczące ochrony środowiska (§ 6), ład przestrzenny, w tym zabudowy śródmiejskiej (§ 10), infrastruktury technicznej (§ 12).

## 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/223/2005r. Rady Miejskiej w Prabutach z dnia 31 sierpnia 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału "Kopernika –  
Barczewskiego w Prabutach.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE

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.

## 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).

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;

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.

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.

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